

**Notulen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars
VME Sint-Elisabeth
Ondernemingsnummer: BE0830.774.910
Vergaderlocatie: Schriftelijke besluitvorming**

Aanwezig: 5137/10000 (51,37%) quotiteiten, 11/21 (52,38%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelcoming, 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 17:10
- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**
De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. Marc Bols** als voorzitter van de algemene vergadering.
Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(5137) (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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **4: Aanstellen van stemopnemer (meerderheid 1/2+1)**
De vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Kiloqoqi** als stemopnemers.
Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **5: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**
De rekencommissaris, **dhr. Jan Van den Broeck** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en/of** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.
Desgevraagd: het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.
Er moet voor Straetemens en voor Rahman een inningsprocedus opgestart worden.
- Waarom is de aarding aangevraagd en geplaatst in gebouw 18.

B

6: 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.

7: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar 2019: €6.602,52.

Er vonden géén verrichtingen plaats in het voorbije werkjaar.

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting werkjaar 2020: €6.602,52.

8: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [2020] (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 1/1/2020 - 31/12/2020 bedragen € 34.835,29+ €743,26 **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.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(4786)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (351): Morbe - De Clercq : 351
- Blanco: (0)

11: Décharge en kwijting aan de Raad van Mede-eigendom 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 leden van raad van mede-eigendom voor de hen toevertrouwde taken in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)



- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

A: Kwijting en décharge aan Jan Van Den Broeck, lid van de raad van mede-eigendom:

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

B: Kwijting en décharge aan Oscar De Rechter, lid van de raad van mede-eigendom

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(4423)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (714): De Rechter Oscar : 363, Morbe - De Clercq : 351
- Blanco: (0)

C: Kwijting en décharge aan Marc Bols, lid van de raad van mede-eigendom

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Décharge en kwijting rekeningcommissaris voor het gevoerde financieel beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: 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.

B

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

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar verkozen: **dhr. Jan Van den Broeck**, waarvan akte.

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

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Ontslag en (her)verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2+1)

BESTAAND EN (DEELS) NIEUWE KANDIDATEN: 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.

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

A: (Her)verkiezing kandidaat Jan Van Den Broeck als lid van de Raad van Mede-eigendom

Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **dhr. Jan Van Den Broeck**.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- B: (Her)verkiezing kandidaat Oscar De Rechter, als lid van de Raad van Mede-eigendom**
Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.
De algemene vergadering stemt over de verkiezing van dhr. Oscar De Rechter.
Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

 - Ja: **0,00%**(0)
 - Nee: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

- C: (Her)verkiezing kandidaat [NAAM] als lid van de Raad van Mede-eigendom**
Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.
De algemene vergadering stemt over de verkiezing van dhr. Marc Bols.
Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

 - Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

- D: verkiezing kandidaat Mevr. Klokoqi, als lid van de Raad van Mede-eigendom**
Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.
De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Mevr. Klokoqi
Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

 - Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

- 17: 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 € 28.939,32; de totale onkosten beliepen € 35.578,55; het permanent werkkapitaal bedraagt € 11.564,59. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 2965 per maand voor de hele VME
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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

 - Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

18: 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 € 2965- met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

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.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

GEBOUW > 5 JAAR

Tot heden werd géén reservekapitaal opgericht. Gezien het gebouw meer dan 5 jaar geleden voorlopig werd opgeleverd, is de oprichting van een reservekapitaal verplicht.

JA: De algemene vergadering stemt, na verdere bespreking, om een reservekapitaal op te richten en € XXXX per aandeel in de mede-eigendom, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen" op te vragen voor het lopend werkjaar (of tot volgende SAV); opvraging via **maandelijks stortingen / een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging** in bijlage van deze notulen / op datum van .. / .. /20. .

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)



21: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

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

22: 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): O.R.A. onderhoudscontract: OK

2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met Konhef: OK

Er is al een nieuwe contract afgesloten met O.C.B.. Graag verduidelijking hierover?

4. Elektriciteit, aardgas: 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 "hernegociëren" 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

23: Dossier blokpolis gebouw: voorstel makelaar insures om de bestaande blokpolis gebouw te (her)onderschrijven (meerderheid 1/2+1)

De huidige blokpolis gebouw is afgesloten bij de maatschappij Vivium via bemiddeling van makelaar Vanbreda. Deze polis kost jaarlijks € 4683.13 De syndicus legt, ter vergadering, een voorstel voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-polis kan aanbieden. Deze polis kost jaarlijks € 4040.16

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

- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal: evenredigheidregel wordt niet toegepast. Onroerende verfraaiingen zijn onbepert 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 over het (her)onderschrijven van de bestaande/voorgestelde blokpolis gebouw vanaf eerstkomende vervaldag, op basis van voorliggend voorstel.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Polis "BA alle organen": voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis "BA alle organen" te (her)onderschrijven (meerderheid 1/2+1)

Meestal bepalen de statuten van de mede-eigendom dat dergelijke polis verplichten dient onderschreven te worden; sowieso is het afsluiten van dergelijke polis steeds aan te bevelen teneinde de mogelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (VME), de leden van de Raad van Mede-eigendom (RVME) en de rekencommissaris (RC) te waarborgen. Net zoals voor de blokpolis brand gebouw kan Insures een concurrentiële polis "Burgerlijke aansprakelijkheid alle organen" aanbieden.

Deze polis dekt de aansprakelijkheid ingevolge fout of nalatigheid van de VME, de RVME of de RC, bijvoorbeeld:

- De gemeenschappelijke afvalcontainer wordt buiten geplaatst maar men vergeet de rem op te zetten waardoor deze schade berokkent aan een geparkeerd voertuig; de VME is verantwoordelijk;
- Een lid van de Raad toont per vergissing de verkeerde plaats aan waar een aannemer dient te boren waardoor een waterleiding wordt geraakt; de RVME is verantwoordelijk;
- De rekencommissaris ziet een foutieve transfert in de boekhouding van de VME niet; de RC kan verantwoordelijk gesteld worden.

De syndicus legt, ter vergadering, een gepersonaliseerde offerte voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-polis kan aanbieden. Kostprijs op jaarbasis, all-in: < 25 app.: € 75

Voorstel tot het afsluiten van een polis BA alle organen. Na verdere toelichting stemt de algemene vergadering over het ingaan op deze offerte en een polis "BA alle organen" te onderschrijven via makelaar Insures.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Polis "rechtsbijstand": voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis rechtsbijstand te (her)onderschrijven (meerderheid: 1/2+1)

Net zoals voor de blokpolis brand gebouw en de BA alle organen (zie agendapunt 24) kan Insures (makelaar waar de groep Vande Moortel in participeert) een concurrentiële polis "Rechtsbijstand Mede-eigendom" aanbieden. Deze polis verleent rechtsbijstand aan de VME voor diverse geschillen, enkele voorbeelden:

- ingevolge werken bij de buur, lijdt het gebouw van de VME schade;
- bijstand bij discussie omtrent de schadevergoeding met de brandverzekeraar na een schadegeval;
- de VME wenst de omgevingsvergunning voor de buur aan te vechten;
- discussies met aannemers omtrent slecht uitgevoerde werken;
- de conciërge betwist zijn ontslag;
- een buur claimt een schadevergoeding;
- schade veroorzaakt door de mede-eigendom.

De VME kan ook kiezen om een polis 'na brand' af te sluiten. Een toelichting bij het verschil van dekking is beschikbaar op het webportaal van het gebouw.

De syndicus legt een gepersonaliseerde offerte voor. Kostprijs op jaarbasis basis : 356.11€ of 'na brand' dekking 532.66€



Voorstel tot het afsluiten van een polis rechtsbijstand. Na verdere toelichting stemt de algemene vergadering over het ingaan op deze offerte en een polis "Rechtsbijstand Mede-eigendom" te onderschrijven via makelaar Insures.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **41,85%**(1630)
- Nee: **58,15%**(2265): Shamsul Alam : 307, Van den Broeck Jan : 1666, Verlinden Quinten : 292
- Onthouding: (1242): Bols - Mampaey : 307, De Potter Freddy : 292, KLOKOOI Teutē : 292, Morbe - De Clercq : 351
- Blanco: (0)

26: Wettelijk verplichte modernisatie lift(en) (meerderheid 1/2+1)

Het kantoor van de syndicus verwijst naar de notulen van voorgaande algemene vergaderingen en herinnert aan het wettelijk verplicht karakter van deze liftmodernisatie tegen uiterlijk 31/12/2022. De syndicus herinnert er de algemene vergadering expliciet aan dat het niet uitvoeren van deze wettelijk verplichte modernisatiewerken verregaande gevolgen kan hebben, zelfs kan leiden tot het buiten gebruik stellen van de lift(en) waardoor de bewoners van het gebouw ernstig zullen worden gestoord in het genot van hun appartement. Daarnaast kan de FOD Welzijn op het Werk zware boetes uitschrijven, lastens de VME, indien de lift niet wettelijk in orde is. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de uitvoering van de werken.

AKKOORD MAAR NOG GEEN OFFERTES: Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering, bij meerderheid van meer dan 1/2 + 1 akkoord met de noodzaak tot uitvoering van de wettelijk verplichte modernisatiewerken. Op vandaag zijn echter géén offertes beschikbaar.

De syndicus zal een aantal offertes opvragen tegen de eerstvolgende jaarvergadering, waar dit dossier opnieuw zal worden geagendeerd voor toewijzing van de werk.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: Financiering wettelijke verplichte modernisatie lift(en) (meerderheid 1/2+1)

BIJ GOEDKEURING MODERNISATIE LIFT: Ter financiering van deze uitzonderlijke werken voor de modernisatie van de lift, stemt de algemene vergadering om het reservekapitaal aan te spreken / één/meerdere bijkomende uitzonderlijke betalingsuitnodigingen te zullen opvragen, een eerste op . . / . . /20.. en vervolgens per . . / . . /20.. en . . / . . /20.. op te vragen conform de notarieel vastgelegde verdeelsleutel kosten liften.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

28: 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;

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). Deze werd reeds uitgevoerd door OCB. De syndicus kijkt na wie de beslissing heeft de opdracht heeft gegeven aan OCB en hoelang het contract loopt.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)

- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

29: Periodieke risicoanalyse lift(en). Financiering (meerderheid 1/2+1)

Wat de financiering betreft voor de periodiek risicoanalyse, stemt de algemene vergadering over **OF** deze via het werkkapitaal te laten verlopen. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, wordt er volmacht verleend aan de syndicus om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

OF het reservekapitaal aan te wenden.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

30: Dossier dakisolatienorm 2020: toelichting en planning(meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting vindt u **is raadpleegbaar op het webportaal** van het gebouw.

CONFORME DAKISOLATIE AANWEZIG: De syndicus meldt de algemene vergadering dat het dak recentelijk werd gerenoveerd en van voldoende – conform de dakisolatienorm 2020 - isolatie werd voorzien. Er dienen dus géén werken uitgevoerd in het kader van de regelgeving 2020, waarvan akte. De factuur wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Deze werken werden uitgevoerd door ATAB.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

31: Dossier dakisolatienorm 2020: Financiering (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het principe om een reservekapitaal, specifiek voor deze buitengewone uitgave, op te bouwen. Voor het lopend werkjaar wordt beslist een bedrag op te vragen van€, conform de verdeelsleutel "alle aandelen". De betalingsuitnodiging wordt meegestuurd in bijlage van deze notulen en is verschuldigd aan de VME.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (5137) (unaniem)
- Blanco: (0)

32: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus: planning (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen van deze periodieke keuring. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Het kantoor van de syndicus zal een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

33: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie: financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Dossier verplichte opmaak van een EPC 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. Vanaf 1/1/2020 kan en vanaf 1/1/2022 moet een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw in Vlaanderen beschikbaar zijn.

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar reeds te laten opmaken gezien de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-attest voor een kavel.

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor, waaronder deze uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema., waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden. Waarna de algemene vergadering stemt over de toewijzing van de opdracht. Enkele voordelen van Trema.:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van EPC-rapport;
- scherpe tarieven;

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over deze werkwijze.

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

Trema mag deze keuring uitvoeren.

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35: Dossier EPC gemene delen: financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de opmaak van het EPC gemene delen

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **36: Dossier dubbele beglazing 2020: toelichting door het kantoor van de syndicus. (geen stemming)**

Syncura houdt er aan de mede-eigenaars, ten informatieve titel, te informeren over deze regelgeving. De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

• **37: 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: Sleutel 01 - Verdeling volgens Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5137) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **38: Varia (geen stemming)**

- Verslag 2020: punt 11 - verplicht reservekapitaal 1564€ werd opgevraagd als EVK en niet als reservekapitaal.

- Parlofoon: werkt niet. Beneden horen de mensen niets. Dit ontstaan kort na de brand in blok 18. De goedkoopste offerte, deze van Patrick Verbeeck zal worden goedgekeurd. De syndicus neemt hiervoor ook contact op met de verzekering. Dit onder voorbehoud dat de bekabeling in orde is.

- Bij de verzakking van de beerput is er een tijdelijke vloer gelegd met een norm dure factuur tot gevolg. Bij de 2de lediging voor de inspectie werd opnieuw een dure factuur goedgekeurd.

• **39: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19:00 uur.

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: Digitale vergadering op woensdag 21/04/2021

Handtekening secretaris:



Inge van den Brekel



Handtekening Voorzitter: Bob Meer

Details

- **Aanwezig:** Bols - Mampaey (307), Cuypers Jan (614), De Potter Freddy (292), De Rechter Oscar (vertegenwoordigd door Verheyen Elisabet) (363), KLOKOQI Teutē (292), Morbe - De Clercq (351), Shamsul Alam (vertegenwoordigd door Cuypers Jan) (307), Van den Broeck Jan (1666), Verheyen Elisabet (330), Verfinden Quinten (292), Vermeiren Leo (323)
- **Afwezig:** Abbeloos Yvette (351), ADHIKARI-ADHIKARI Damodar (363), De Boeck Maria (307), Jean Alan Invest (150), Kalsang - Monlam (307), Liberati Diego (307), Mu i & Mu i Safeta - Nurfet (307), PALDEN - DAWA Tenzin - CHOKPA (351), Rahman (2130), Vlaar Tania (290)