

**Gebouw:** Nelson (0850.377.719)

**Tijdstip:** 29/08/2023 18:00:00

**Aanwezig:** 7475/10000 (74,75%) quotiteiten, 18/27 (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 18.25 uur.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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), 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. De huidige rekencommissaris wou deze taak niet meer op zich nemen. ██████████ en ██████████ zullen alsnog de rekeningen controleren en dit uiterlijk tegen 10 september 2023. De vraag wordt gesteld waar het bepaald is dat enkel de rekencommissaris de rekeningen kan raadplegen.

- **5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [boekjaar invullen] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2022 - 31/12/2022 bedragen € 32.939,47 ( + 35.010,12 € **privatieve kosten**); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 31.450,75.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen mits opschortende voorwaarde dat het besproken aspect inzake eenheidsprijs van koud water met Farys wordt uitgezocht en de mede-eigenaars hiervan op de hoogte worden gesteld. 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6: 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Niet van toepassing daar er het voorbije boekjaar geen rekencommissaris was aangesteld.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 46.794,99.

- **10: 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: € 46.794,99 . De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 5000,00 per jaar tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging .

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11: 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. Bij de volgende (her)verkiezing zal opnieuw een evaluatie gemaakt worden en een stemming gehouden worden. 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.

<b>2023</b>
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
<b>2022</b>
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
<b>2021</b>
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)

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

• **12: 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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 [REDACTED] 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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 werkkosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 59.000,00; de totale onkosten beliepen € 32.939,47 (+ 35.010,12 **privatieve kosten**); het permanent werkkapitaal bedraagt € 0. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 66.345,00

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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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 met € 8000,00 / jaar- met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**jaarlijks, zesmaandelijks, driemaandelijks**) 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.

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

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **16: Aanleggen permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding

onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

Opdat deze buffer voldoende groot zou zijn, wordt deze begroot op basis van de (goedgekeurde) begroting en moet **minstens 25% van de vastgelegde begroting** bedragen. De syndicus stelt dus voor dit bedrag vast te leggen op € 250,00 per appartement .

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb.verkoop van het privaatief), na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 250,00 pér appartement**

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over dit voorstel. Na goedkeuring zal de syndicus een afzonderlijk betalingsverzoek uitsturen, in bijlage van de notulen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (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 - Kosten geheel gebouw

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: 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): Syncura onderhoudscontract: OK

2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met Cleanpoint: OK
4. Tuinonderhoud:
5. 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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19: 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.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen.

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

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

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



• **20: Dossier (renovatie)werken: Vernieuwen stijgleidingen : 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: Vernieuwen stijgleidingen.

Temperatuur Expert heeft een rondgang gedaan met [REDACTED]. Ook hier werd door de firma vastgesteld dat er soms een lekje is aan de aflopen in de fietsenberging. Vermoedelijk zou dit verholpen zijn na vernieuwen van de leidingen in de kokers.

De syndicus vroeg hiervoor offertes aan bij Temperatuur Expert en de firma Baeyens

Offerte Temperatuur Expert ten bedrage van **29.205,77 euro ( BTW incl) / koker**

Offerte Baeyens ten bedrage van **36.859,96 euro ( BTW incl) / koker**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. De AV vraagt de uitvoering voor akoestische beugels van de stijgleidingen. De stijgleidingen zijn in perfecte staat en reeds vernieuwd.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **21: Dossier (renovatie)werken: Vernieuwen stijgleidingen : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Niet van toepassing zie punt 20

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **22: Dossier (renovatie) werken: Renovatie voor -en achtergevel: 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: Renovatie voor - en achtergevel.

Op de laatste BAV werd dit punt reeds eerder besproken.

De AV besliste toen dat de syndicus samen met [redacted] een plaatsbezoek in te plannen en deze firma hun advies in te winnen voor renovatie van de gevels en de terrassen.

Een plaatsbezoek heeft plaats gevonden.

De firma liet hierbij weten deze werken zeker toe te vertrouwen aan een studiebureau.

Aan de achtergevel werd ernstige betonrot vastgesteld alsook de doorroeste terrassen zijn gevaarlijk. Vele waterinfiltraties zijn vast te stellen met betonaantasting tot gevolg.

De balustrades voldoen niet aan de huidige normering NBN 03-004.

Om de gevels duurzaam te beschermen is het raadzaam om naast het betonrot aan te pakken ook de terrassen waterdicht af te werken, de gevels te isoleren en waterdicht af te werken.

De syndicus legt een voorstel voor van Trema ten bedrage van **32.367,50 euro ( BTW incl)**

- Studie problematiek en opmaak meetstaat **5.250,00 euro ( BTW excl)**
- Studie van materialen en opmaken lastenboek **4.250,00 euro ( BTW excl)**
- Opvragen vergelijkende offertes **750,00 euro ( BTW excl)**
- Opvolgen van de werken + werfvergaderingen
- Controle van de vorderingsstaten
- Oplevering en opmaak PV van oplevering

**Totaal voor de eerste 3 punten ten bedrage van 10.250 €.**

Studiebureau ABG werd ook door de syndicus aangesproken om hun voorstel over te maken.

De syndicus mocht een offerte bekomen voor de voorstudie.

- Inzicht in de schadeproblematiek
- Gericht advies formuleren voor renovatie/onderhoud
- Inschatting maken van de renovatiekosten
- Inspectie van de gevelonderdelen
- Onderzoek gemelde vochtproblemen
- Onderzoek van de opbouw van de balkons
- Opmeting van de gevel.

De prijs voor deze voorstudie bedraagt **6.580,00 euro ( BTW excl)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met vooropgestelde studie en dit voor de eerste 3 punten ten bedrage van 10.250 euro. Trema dient rekening te houden met de energetische isolatiewaarde van 2050. De linker zijgevel dient mee aangepakt te worden. Trema zal bespreken met de CEO wat Fluvius hun tussenkomst is.

Een werkgroep wordt samengesteld en bestaat uit [redacted]

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

○

- **23: Dossier (renovatie) werken: Renovatie voor - en achtergevel: Financiering (1/2 + 1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de eerste bij goedkeuring studie.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **24: Principiële beslissing tot verkoop van de conciërgewoning: ( 4/5 meerderheid)**

De vergadering gaat unaniem akkoord om de conciërgerie te onttrekken aan de gemene delen om ze te verkopen op voorwaarde dat zal opgenomen worden in de akte dat de bestemming van het appartement louter residentieel is.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord om de conciërgerie te verkopen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **25: Bepaling minimale verkoopprijs van de conciërgewoning, verlenen van volmacht aan de RVME om, in overleg met de notaris of vastgoedmakelaar, de minimale verkoopprijs te bepalen: ( 2/3 meerderheid)**

De kosten verbonden aan de verkoop, die normaal gedragen worden door een verkoper, zullen ten laste zijn van de gemeenschap

- notaris
- landmeter
- attesten, etc....

Na plenaire bespreking beslist de AV de conciërgerie te koop aan te bieden voor en met een minimum van 180.000 euro

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **26: Bepaling van de verkoopmodaliteiten ( via Biddit / via vastgoedmakelaar / aan een mede-eigenaar....) alsmede keuze van de notaris of vastgoedmakelaar belast met de verkoop: ( 1/2 + 1 meerderheid)**

De syndicus vraagt de VME welke notaris kan belast worden met de verkoop.

De AV gaat unaniem akkoord met de aanstelling van notaris Glorieux.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **27: Verlenen van volmacht aan de syndicus om, namens de VME, de verkoopovereenkomst ( compromis), conform de beslissingen onder voorgaande punten, te ondertekenen: ( 1/2 + 1)**

De vergadering verleent **unaniem** volmacht aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de compromis.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **28: Beslissing om de opbrengst van de verkoop te boeken als reservekapitaal / te storten in het reservefonds van de VME: ( 1/2 + 1)**

De vergadering gaat **unaniem** akkoord om de bekomen gelden te boeken als reservekapitaal .

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **29: Aanstelling landmeter voor opmaak gewijzigde aandelentabel ingevolge omvorming van de conciërgerie, gemeenschappelijk deel naar een privaat kavel: (1/2 + 1)**

De algemene vergadering geeft **unaniem** volmacht aan de syndicus om een landmeter aan te stellen.  
Landmeter Kevin De GGuchtenaere Arpenta. 09/355 77 19

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **30: Financiering kosten landmeter: (1/2 + 1)**

De kosten zijn ten laste van de VME en worden verdeeld over alle aandelen.

De kosten zullen gefinancierd worden uit de werkingsmiddelen - indien deze onvoldoende zijn zal de syndicus extra middelen dienen op te vragen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **31: Aanstelling notaris met het oog op opmaak van een ontwerp van wijzigende basisakte: (1/2 + 1meerderheid)**

De vergadering gaat **unaniem** akkoord om hier ook notaris Glorieux aan te stellen.

De kosten zijn ten laste van de VME en worden verdeeld over alle aandelen.

De kosten zullen gefinancierd worden uit de werkingsmiddelen - indien deze onvoldoende zijn zal de syndicus extra middelen dienen op te vragen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **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.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **34: Vraag mede-eigenaar(s) ... (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar(s) GEEN

• **35: 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 plaatsvindt.

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 - Kosten geheel gebouw

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (7475) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **36: Varia (geen stemming)**

- Afrekening Ista dient nagekeken te worden. Afrekening Ista 2021 aan een eenheidsprijs van 6,15037 is een groot verschil met Afrekening Ista aan een eenheidsprijs van 16,488069. Verhoging maal 3. De AV vraagt dit te onderzoeken en een antwoord mee te delen. De syndicus gaat dit onderzoeken en de eigenaars hierover informeren.

- De vergadering dient door te gaan in de Castelnou.

- De AV vraagt om voor het elektriciteitskot dezelfde cilinder te steken als de inkomdeur.

- Informatie mbt schadedossier overmaken aan [REDACTED]

- De verwarming zal steeds uitgelegd worden van 01 juni tot 01 oktober.

- [REDACTED] heeft geen afrekening gekregen.

- De Lelie aanspreken om het restafval in groene zakken te steken en de containers goed te reinigen.

- Uithangen aan de vuilbakken om enkel groene zakken te gebruiken.

- De AV vraagt om een raad samen te stellen. Volgende eigenaars stellen zich kandidaat [REDACTED]

- De AV vraagt, om belangrijke offertes oa de gevelrenovatie etc... per mail aan de eigenaars door te sturen, eerder dan ze op het portaal te zetten waar niet iedereen zijn weg naartoe vindt.

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

