

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE RIJSENBERG
ondernemingsnummer 0850.377.620
donderdag 11/05/2023 om 18u
Locatie: Paulushuis, Patijntjestraat 27, 9000 Gent

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	75/134 (55,97%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5950/9934 (59,90%)

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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4. Aanstellen van twee stemopnemers (meerderheid 1/2+1)

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

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5. Verslag van het college van de rekencommissarissen over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissarissen, [REDACTED] brengen verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

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.

Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via "syndic documenten / vergadering".

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal Algemeen bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 377.910,72

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Geen

Het saldo van het reservekapitaal Garages bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 576.258,40

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- + € 233.333,32 (4 x 58.333,33 opvraging RK)

Extra toevoeging: in 2023 werden reeds 2 opvragingen gedaan in het reservefonds, zijnde op 1/1 en ¼ voor een totaalbedrag van € 116.666,66.

Nadat alle opvragingen betaald zullen zijn door de mede-eigenaars zal er € 1.070.835,78 aan gelden beschikbaar zijn in het reservefonds (algemeen + garages).

8. Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2022 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **1/01/2022 tot 31/12/2022** bedragen **€ 316.333,53** (inclusief € 37.892,66 privatieve kosten en € 46.660,99 privaatief verbruik); de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 283.274,81**.



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.

De algemene vergadering maakt een opmerking omtrent de licentiekosten die vanaf heden worden doorgerekend en vraagt aan Syncura om dit te bekijken bij een volgende verlenging van het mandaat van de syndicus.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9. 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11. Décharge en kwijting college van rekeningcommissarissen voor hun controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12. Kwijting en décharge aan [REDACTED] lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13. Kwijting en décharge aan [REDACTED] lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14. Kwijting en décharge aan [REDACTED] lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15. Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

■■■■■■■■■■ laat weten dat hij geen kandidaat meer is als rekencommissaris.

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van ■■■■■■■■■■ tot rekencommissarissen 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 11/05/2023 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

17. Verkiezing kandidaat ■■■■■■■■■■ als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van ■■■■■■■■■■ als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **96,59%(5378)**

- Nee: 3,41%(190): [redacted]
- Onthouding: (152): [redacted]
- Blanco: (0)

18. Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **95,97%(5430)**
- Nee: 4,03%(228): [redacted]
- Onthouding: (62): [redacted]
- Blanco: (0)

19. Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **81,54%(4540)**
- [redacted]
- Onthouding: (152): [redacted]
- Blanco: (0)

20. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

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

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € **326.717,12** (2 x 67.500 + opleg 11.000 + 2 x 73.000 + BP 34.717,12); de totale onkosten beliepen € **316.333,53**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **19.868**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **331.614,00**.

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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21. 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 € 75.000,00 / kwartaal** - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

Overzicht voorschotten boekjaar 2023:

* driemaandelijks voorschot 1 (1/01/2023): 73.000,00 euro

* driemaandelijks voorschot 2 (1/04/2023): 73.000,00 euro

* bijkomende opvraging gas 1/2 (maart 23): 18.000,00 euro

* bijkomende opvraging gas 2/2 (april 23): 18.000,00 euro

* voorstel driemaandelijks voorschot 3 (1/07/2023): 75.000,00 euro

* voorstel driemaandelijks voorschot 4 (1/10/2023): 75.000,00 euro

Totaal opvragingen 2023: 332.000,00 euro

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.

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

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22. Verplichte opvraging van het reservekapitaal (1/5 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.

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 stemt over een opvraging in het reservekapitaal. Slechts 1/5 van de stemmen is voldoende om een akkoord te bereiken voor nieuwe opvraging hiervan.

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.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/5

Resultaten:

· Ja: 0,00%(0)

·

· Onthouding: (0)

· Blanco: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

Niet van toepassing, gezien geen goedkeuring op voorgaande punt om het reservefonds verder aan te zuiveren.

24. 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25. 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. Conciërge: [REDACTED]: OK

2. Onderhoudscontract liften: KONE - Syncura onderhoudscontract: OK

De opmerking wordt gemaakt dat bij gebruik van een lift, geschikt voor 6 personen, al overbelast is bij gebruik door 4 personen. De syndicus vraagt aan Kone om dit na te kijken.

Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: OK

3. Tuinonderhoud: Immo Tuin: ***De algemene vergadering maakt opmerkingen omtrent het onderhoud van de tuin (maaïen tijdens droge periodes → eventueel kunnen er tijdens deze beurten andere taken opgenomen worden). De syndicus stelt voor om een rondgang te doen met de tuinman in het bijzijn van een aantal mede-eigenaars o.a. [REDACTED] om deze zaken te bespreken. De syndicus zal nadien een korte mailing bezorgen aan de mede-eigenaars met de punten die besproken en overeengekomen zijn met de tuinfirma.***

4. Onderhoud stookinstallatie/centrale verwarming: momenteel loopt een contract met ABATI tot eind mei. Vanaf juni 2022 wordt een contract afgesloten met Temperatuur Expert.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

5. Voor defecten en interventies aan de centrale stookinstallatie wordt momenteel al beroep gedaan op Temperatuur Expert.
6. Brandverzekering: Baloise
7. Brandpreventie: Statamat
8. Onderhoud automatische deuren: Tormax
9. Onderhoud waterverzachter: Ecowater
10. Elektriciteit en 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 "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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

26. Verlenen en hernieuwen volmacht aan de RVME voor het uitvoeren van kleine werken/herstellingen tot een bedrag van 5.000 euro (2/3 meerderheid, 1/2+1 meerderheid)

De bedoeling is om te kunnen beslissen samen met de syndicus over kleine werken / herstellingen die niet dringend en noodzakelijk zijn. Het voorstel is om volmacht te verlenen aan de RVME voor het uitvoeren van kleine werken tot maximum een bedrag van 5.000 euro excl. btw gecumuleerd / jaar.

Na verdere plenaire bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om volmacht te geven aan de RVME en de syndicus om instandhoudingswerken tot maximaal 5.000 euro excl. btw zelfstandig te kunnen uitvoeren. Bij deze uitgaven zal beoordeeld worden of deze door het courante budget kunnen gedragen worden. Indien dit niet het geval zou zijn dan zal een aparte opvraging uitgestuurd worden.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**



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

27. Voorleggen en goedkeuren offerte Techem tot het vervangen van de elektronische verdelers (doordat de max. levensduur van 10 jaar is bereikt) (1/2+1 meerderheid)

Techem heeft begin dit jaar laten weten dat de elektronische verdelers van de residentie hun maximale levensduur van 10 jaar hebben bereikt. Daardoor dienen deze vervangen te worden en stelt men hun nieuwste technologie voor: Techem Smart System (TSS).

Momenteel worden de meters gehuurd en wordt hiervoor jaarlijks 7,28 euro excl. btw per warmteverdelers aangerekend.

- Nieuw voorstel optie huur TSS: 623 stuks x (6,10 euro + 0,75 euro) + BTW

- Voorstel optie koop van de warmteverdelers TSS: 623 stuks x (26,45 euro + 3,91 euro) + BTW

Jaarlijkse kost: 5,90 euro per stuk + BTW

De algemene vergadering stemt over de offerte van firma Techem - optie huur en beslist om hiermee **akkoord** te gaan. Er wordt gevraagd om voorafgaandelijk aan de goedkeuring bij firma Techem eerst een vergelijking te doen met andere firma's. De RVME krijgt volmacht om deze offertes te beoordelen en een beslissing te nemen.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28. Voorleggen en goedkeuren offerte(s) leveren en plaatsen arduinelementen als opstand - achtergevel (2/3 meerderheid)

• **Offerte IBT:**

Leveren en plaatsen van 18 blauwsteenelementen. Verticaal transport materiaal + personen d.m.v. hoogwerker → **€ 2.197,96 excl. BTW.**

• **Offerte Pascal De Vleeschouwer:**

18 stuks geplaatst met behulp van hoogwerker een budget voorzien van **€ 1.756,00 excl. BTW.**

De algemene vergadering beslist om akkoord te gaan met de offerte van IBT. De syndicus dient eerst de vraag te stellen aan IBT om dit kosteloos uit te voeren, gezien dit bij de renovatiewerken niet voldoende zou uitgevoerd zijn.

Er wordt ook gevraagd om de achtergevel – bij plaatsen van de opstanden – te reinigen waar hij bevuild is door overlopend water (zwarte plekken / strepen).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5950) (unaniem)**



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

29. Opstand arduin achtergevel. Financiering (1/2+1 meerderheid)

De algemene vergadering gaat akkoord om dit te financieren via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, wordt unaniem volmacht verleend aan de syndicus om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel alle aandelen.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(5950) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30. Stand van zaken renovatie garages: studie door Trema

Stand van zaken

Niet vergunningsplichtige werken:

- alle stappen met betrekking tot de voorafgaande studies zijn uitgevoerd of in laatste fase uitvoering (asbest, brand, ventilatie,...);
- de verdiepingen van de parking werden opgemeten en uitgetekend;
- midden mei zullen de betonboringen plaatsvinden ter bepaling van de wapeningen (afdek niv 0);
- na bundelen van alle voorstudies, kan gestart worden met meetstaat / aanbestedingsdossier en eerste mogelijkheid tot opmaken van gedetailleerde raming;

Wel vergunningsplichtige werken:

- vergunde toestand in opvraag bij Stad Gent;
- huidige normen en wetgevingen werden geraadpleegd;
- conceptnota voor de evacuatietrappen, fietsenstallingen, moloks opmaken in mei
- na goedkeuring concept gesprekken opstarten met stad Gent ter voorbespreking aanvraag;
- opstarten vergunningsaanvraag, aanbestedingsdossier en eerste gedetailleerde raming

Planning voor het verder verloop van de studie, opgesteld door Trema:

04/2023	Opmeten en uittekenen plannen Plaatsbezoek asbestinventaris Plaatsbezoek brandrisicoanalyse
05/2023	Destructief onderzoek beton Stabiliteitstudie 0, +1 en +2 Verwerken asbestrapport Verwerken laadpaalstudie
05+06/2023	Opmaak meetstaat en lastenboek niet-vergunningsplichtige werken

06/2023	Overleg Stad Gent vergunningsplichtige werken Overleg werkgroep feedback Stad Gent
07/2023	Overleg werkgroep bestek niet-vergunningsplichtige werken Opvragen offertes niet-vergunningsplichtige werken
07+08/2023	Opmaak meetstaat en lastenboek vergunningsplichtige werken
08/2023	Offerte vergelijking niet-vergunningsplichtige werken Overleg RVME vergunningsplichtige werken Opvragen offertes vergunningsplichtige werken
09/2023	Offerte vergelijking vergunningsplichtige werken
10/2023	BAV (bijzondere algemene vergadering) Indienen omgevingsaanvraag Goedkeuren budgetten
11+12/2023 01+02/2024	Doorlooptijd omgevingsvergunning (3 maanden, max. 4 maanden)
Vanaf 03/2024	Uitvoering werken

Er wordt gevraagd om het volledig voorbereide dossier ter beschikking te stellen aan de mede-eigenaars bij het versturen van de uitnodiging BAV oktober 2023.

Leden van de werkgroep garages zijn momenteel: [REDACTED]

RVME (zijnde [REDACTED])

Volgende mede-eigenaars willen zich vervoegen bij de werkgroep garages : [REDACTED]

Voorstel naar de BAV toe moet zijn:

- Voorstel 1: Wat is er minimum noodzakelijk om de garages in orde te brengen?
- Voorstel 2: 'luxe' pakket: noodzakelijke zaken + extra opties 'nice to have'

31. Vraag mede-eigenaar [REDACTED] aanpassen verdeling waterverbruik (4/5 meerderheid)

Momenteel wordt het water (en alle bijbehorende kosten) verdeeld volgens de verdeelsleutel Alle aandelen (totaal 9.934 quoteiten). Dit is dus zowel voor de appartementen als de garages.

[REDACTED] stelt voor om het water te verdelen onder verdeelsleutel "alle aandelen zonder garages" (totaal 8.744).

De RVME stelt voor om het reglement van interne orde aan te passen: verbod op kuisen van wagens op het domein (binnen en buiten).

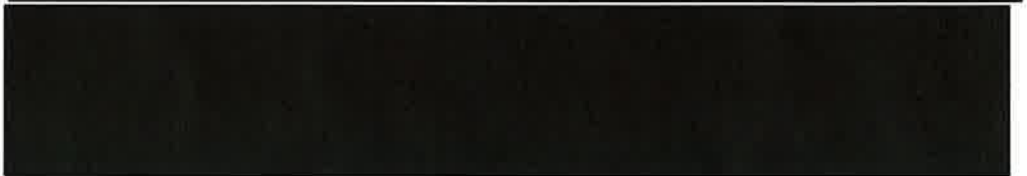
De algemene vergadering gaat **niet akkoord** met het voorstel van [REDACTED] om de verdeling van het waterverbruik aan te passen naar verdeelsleutel "alle aandelen zonder garages".

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

· Ja: 63,92%(3228)



· Blanco: (0)

32. Dossier De Energiecentrale: aanstellen studiebureau tot nazicht stabiliteit + windbelasting dak voor het plaatsen van zonnepanelen (1/2+1 meerderheid)

De Energiecentrale heeft een dossier opgemaakt voor bepaalde maatregelen te nemen om energie te besparen. Het volledige verslag staat op het portaal van de residentie.

Wat betreft de zonnepanelen werd een inschatting gemaakt van het potentieel voor zonnepanelen op het huidige dak, rekening houdend met de obstakels en hebben zij een schets gemaakt met mogelijke opstelling van ca. 78 kiloWatt bestaande uit 200 panelen.

Om het dossier verder uit te werken naar stabiliteit van het dak toe dient een onderzoek gedaan te worden.

Er werd offerte opgevraagd bij firma **ABG**:

Onderzoek:

Visuele inspectie betonstructuren. Focus: opbouw

Beproeversplan. Niet-destructieve metingen thv betonnen elementen: dikte betonplaten, wapening, geometrie, betondekking

Lokaal destructief onderzoek

Opmaak rapport:

Resultaten uitgevoerde metingen

Berekening nuttig draagvermogen hoofddak

€ 8.785,00 excl. btw + kost destructief onderzoek



Daarnaast werd offerte opgevraagd bij Trema:

- Plaatsbezoek: visuele check dakstructuur, nazicht conditie dak, mogelijkheden, kabeltranchés
- Verbruiken verschillende tellers nakijken en geschikt scenario voorstellen
- Opvragen 3 offertes

€ 3.400,00 excl. btw + raming 4.500 euro excl. btw tot het uitvoeren van destructief onderzoek

De algemene vergadering beslist om firma Trema aan te stellen voor het uitvoeren van de studie zonnepanelen + het destructief onderzoek.

De algemene vergadering gaat akkoord om dit te financieren via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, wordt unaniem volmacht verleend aan de syndicus om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel alle aandelen.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **82,15%(4822)**

•

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

33. Oprichten werkgroep tot het uitwerken van voorstellen voor verdeling v/h waterverbruik (1/2+1 meerderheid)

Dhr. Hauspie Philippe stelt voor om een werkgroep op te richten om een aantal voorstellen uit te werken die de verbruiken zo correct mogelijk te verdelen.

Deze voorstellen worden voorgelegd aan een volgende algemene vergadering.

Volgende mede-eigenaars willen deelnemen aan de werkgroep: dhr. De Bouck Patrick, dhr. Hauspie Philippe, dhr. Manso Faustino, mevr. Vanherle Leen, mevr. Van Der Cam Mania.

Extra leden kunnen zich nadien nog vervoegen.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5870) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

34. 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.

35. Vraag buur Patijntjesstraat 161 tot het aanplanten van bomen / grote struiken op terrein van de VME aanpalend aan zijn perceel (op kosten van buur) (1/2+1 meerderheid)

Niet meer van toepassing. Buur heeft laten weten dat hij nog even gaat afwachten.

36. Vraag mede-eigenaar [REDACTED] veiligheid residentie RIJSENBURG

[REDACTED] vraagt om de veiligheid in de residentie te verbeteren en vraagt naar suggesties hiervoor.

[REDACTED] doet een suggestie om een badgesysteem te plaatsen bij alle toegangen tot de residentie. Dit gaat gepaard met een serieuze kostprijs.

Daarnaast wordt er gevraagd om de garagepoorten sneller te sluiten bij het binnen- en buitenrijden. De syndicus zal dit afstemmen met poortenfirma VDP Automatics of dit mogelijk is.

Het sneller sluiten van de inkomdeuren wordt ook in vraag gesteld. De syndicus meldt dat er afgelopen jaar reeds een aanpassing was geweest in de sluittijd van de automatische deuren, maar er hierop opmerkingen kwamen dat dit te snel was voor ouderere personen.

Er wordt voorgesteld om de preventiedienst van de politie in te schakelen en een rondgang te laten doen. Op basis van deze suggesties kunnen er maatregelen genomen worden en/of voorstellen naar een volgende algemene vergadering.

37. Vraag mede-eigenaar [REDACTED] uitleg bij parlofonie systeem blok A

Er worden een aantal vragen gesteld omtrent de vervanging van het parlofonie systeem blok A. Deze worden mondeling toegelicht aan de algemene vergadering.

38. 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(5870) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- Afwezig voor dit onderwerp: [REDACTED]

39. Varia (geen stemming)

- Vraag van INSKY tot het plaatsen van antennes op het dak van de residentie.
 - Elektriciteit: plaatsen aparte meter (alle kosten op Insky)
 - Huurgeld: 5.000 euro / jaarBij principieel geen bezwaar → Insky doet vrijblijvend plaatsbezoek om mogelijkheden te onderzoeken. De algemene vergadering heeft geen verdere interesse om dit te laten onderzoeken.
- De algemene vergadering vraagt om alle parkeerplaatsen, waar spullen op staan die er niet horen te staan, aan te schrijven hierover.

40. 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 21 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 aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Handtekening secretaris: [REDACTED]

Handtekening Voorzitter: [REDACTED]



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Gent, 11/05/2023

Astrid Vertriest

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie RIJSENBURG

Ondernemingsnummer 0850.377.620

Details:



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160.
BIV 511088 - BIV 200957 - BIV 504722 - ING 390-0638403-04