



VERSLAG VAN DE BIJZONDERE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

VME/ACP URBAN LIVING

Ondernemingsnummer/numéro d'entreprise 0629.737.955

19/09/2024 17u00

Présent 886/1000 (88,60%) Quotiteiten/Quotités
Aanwezig 23/28 (82,14%) personen/personnes

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 17u00.

Le bureau du syndic souhaite la bienvenue aux personnes présentes.

Après signature de la liste des présences et vérification prima facie des procurations, le bureau du syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer. Le détail des présences et des absences est repris à la fin de ce rapport.

La séance est ouverte à 17h00.

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.

L'assemblée générale vote sur l'élection de [REDACTED] en tant que Président de l'assemblée générale.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>100,00% (886)</u>
	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.

L'assemblée générale vote sur l'élection du syndic VM Vastgoedbeheer SRL, sous sa dénomination commerciale Syncura, comme secrétaire de l'assemblée générale.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>100,00% (865)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)

Gourdin Nadine: 21

4: Verslag van het college van rekencommissarissen over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissarissen, **Mevr. Claudia Bann en Dr. J. J. Bann** brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening mits enkele bemerkingen.

Het verslag van de rekencommissarissen is consulteerbaar op het webportaal.

Les commissaires aux comptes, **Mme. Claudia Bann et Dr. J. J. Bann** font part de leur rapport écrit et confirme l'exactitude du décompte avec quelques remarques.

Le rapport du commissaire aux comptes peut être consulté sur le portail web.

5: Bespreking van de afrekeningen boekjaren 2020-2021-2022-2023 (geen stemming)

Bij de overname van het beheersmandaat door Syncura op 01/03/2023 werd het duidelijk dat er nog verschillende boekjaren uit het verleden dienden samengesteld en goedgekeurd te worden door de Algemene Vergadering.

Met veel moeite werden benodigde boekhoudkundige documenten ontvangen of zelf opgesteld teneinde een correcte boekhouding te kunnen opmaken.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Bij de overname van een mandaat gaat de nieuwe syndicus steeds de leveranciers aanschrijven met de melding van wijziging van syndicus zodat de facturen naar de correcte syndicus worden verstuurd. Bij het verwittigen van de leveranciers heeft Syncura een massa aan onbetaalde facturen ontvangen sinds 2020. De stroom van onbetaalde facturen heeft gezorgd voor een cashflowprobleem, aangezien er slechts provisies (voorschotten) werden opgevraagd op basis van het budget van één boekjaar.

Teneinde te vermijden dat de toelevering van gas en elektriciteit werd afgesloten door Engie, heeft Syncura enkele extra provisieaanvragen dienen te versturen naar de mede-eigenaars, wat uiteraard een indruk gaf dat er zeer hoge kosten waren. Wanneer we echter kijken naar de kosten op één boekjaar komt dit overeen met het goedgekeurde budget.

De mede-eigenaars hadden tot 01/09/2022 een overeenkomst met Everland, waarbij Everland de huurinkomsten inde, de gemeenschappelijke kosten betaalde en de netto inkomsten doorstortte naar de eigenaars. De boekhouding werd dus als dusdanig opgesteld dat alle gemeenschappelijke kosten tot 01/09/2022 ten laste van Everland worden gelegd.

Een speciaal woord van dank aan de Raad van Mede-Eigendom en de beide rekencommissarissen voor hun inzet en geduld teneinde deze moeilijke oefening toch tot een correct einde gebracht te hebben.

Lors de la reprise du mandat de gestion par Syncura le 01/03/2023, il est devenu clair que plusieurs exercices comptables des années précédentes devaient encore être compilés et approuvés par l'Assemblée Générale. Avec beaucoup de difficulté, les documents comptables nécessaires ont été reçus ou rédigés afin de pouvoir établir une comptabilité correcte.

Lors de la reprise d'un mandat, le nouveau syndic contacte toujours les fournisseurs pour les informer du changement de syndic afin que les factures soient envoyées au bon syndic. En informant les fournisseurs, Syncura a reçu une masse de factures impayées depuis 2020. Le flux de factures impayées a causé un problème de trésorerie, car seules des provisions (avances) ont été demandées sur la base du budget d'un exercice comptable.

Afin d'éviter que la fourniture de gaz et d'électricité ne soit coupée par Engie, Syncura a dû envoyer quelques demandes de provisions supplémentaires aux copropriétaires, ce qui a évidemment donné l'impression que les coûts étaient très élevés. Cependant, lorsque nous regardons les coûts sur un exercice comptable, cela correspond au budget approuvé.

Les copropriétaires avaient jusqu'à 01/09/2022 un accord avec Everland, selon lequel Everland percevait les revenus locatifs, payait les charges communes et reversait les revenus nets aux propriétaires. La comptabilité a donc été établie de manière à ce que toutes les charges communes jusqu'à 01/09/2022 soient à la charge d'Everland.

Un mot de remerciement spécial au Conseil de Copropriété et aux deux commissaires aux comptes pour leur engagement et leur patience afin de mener à bien cet exercice difficile.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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

6: Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) (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.

Les membres du CdC fournissent des explications à l'assemblée sur leurs activités au cours de l'exercice écoulé et répondent aux éventuelles questions des copropriétaires.

7: Goedkeuring van de rekeningen en de balans voor het boekjaar 2020-2022 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2021 tot 31/12/2022 bedragen €108.890,39.

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

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.

Les dépenses pour l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2022 s'élèvent à €108.890,39.

Après délibération l'assemblée générale vote sur l'approbation des comptes généraux et le bilan.

Les copropriétaires présentant un solde de décompte positif sont invités à le régler dans les 30 jours suivant la réception du nouveau décompte sur le compte à vue de l'ACP ; les copropriétaires présentant un solde de décompte négatif seront remboursés sur leur compte bancaire privé dès que possible.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (849)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (0)

8: Goedkeuring van de rekeningen en de balans voor het boekjaar 2023 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 bedragen €87.134,93.

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



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.

Les dépenses pour l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 s'élèvent à €87.134,93.

Après délibération l'assemblée générale vote sur l'approbation des comptes généraux et le bilan.

Les copropriétaires présentant un solde de décompte positif sont invités à le régler dans les 30 jours suivant la réception du nouveau décompte sur le compte à vue de l'ACP ; les copropriétaires présentant un solde de décompte négatif seront remboursés sur leur compte bancaire privé dès que possible.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (849)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (0)

9: Beslissing wijziging boekjaar naar 01/09 - 31/08 (meerderheid 1/2+1)

Het huidige boekjaar loopt van 01/01/20XX tot 31/12/20XX.

Gezien het feit dat de VME Urban Living samengesteld is uit studentenstudio's en de bijhorende specifieke huurcontracten doorgaans lopen tot 31/08 stelt de syndicus voor om het boekjaar aan te passen naar 01/09 tot 31/08.

De afrekening van water en de opname van de tussentellers verwarming en water worden eveneens eind augustus uitgevoerd, waardoor een wijziging van opportuun is.

De Algemene Vergadering stemt voor het verplaatsen van het boekjaar naar 01/09 - 31/08. Dit heeft als gevolg dat boekjaar 01/01/2024 - 31/08/2024 als een verkort boekjaar zal opgesteld worden.

Ten gevolge van deze wijziging zal er een BAV georganiseerd worden begin 2025 om specifiek de boekhouding 01/01/2024 - 31/08/2024 te bespreken en goed te keuren.

L'exercice comptable actuel s'étend du 01/01/20XX au 31/12/20XX. Étant donné que l'ACP Urban Living est composée de studios pour étudiants et que les contrats de location spécifiques associés courent généralement jusqu'au 31/08, le syndic propose d'ajuster l'exercice comptable du 01/09 au 31/08.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Les relevés d'eau et les relevés des compteurs intermédiaires de chauffage et d'eau sont également effectués fin août, ce qui rend ce changement opportun.

L'Assemblée Générale vote pour le déplacement de l'exercice comptable au 01/09 - 31/08. Cela signifie que l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/08/2024 sera établi comme un exercice comptable abrégé.

En raison de ce changement, une assemblée générale extraordinaire (AGE) sera organisée début 2025 pour discuter et approuver spécifiquement la comptabilité du 01/01/2024 au 31/08/2024.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (849)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (0)

10: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in de voorbije werkjaren (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.

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge, pour la gestion comptable, technique et administrative de l'exercice passé au syndic.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (828)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21

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

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.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge aux commissaires aux comptes pour la vérification des comptes pendant l'année d'exploitation écoulée.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (865)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21

12: Décharge en kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De Raad van Mede-Eigendom bestaat uit de volgende leden:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

L'assemblée générale vote sur l'octroi de quitus et décharge au Conseil de copropriété pour la politique suivie pendant l'année d'exploitation écoulée.

Les membres du Conseil étaient:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (886)</u>
	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] en Mevr. Claudia Baan 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.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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

L'assemblée générale vote sur l'élection du/des commissaire aux comptes pour l'exercice en cours: **M. Luc Herman**
Mme. Claudia Baat

Concernant la fonction concrète, les tâches et les compétences du commissaire aux comptes, nous renvoyons au règlement d'ordre intérieur.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (865)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21

14: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 15/09/2024 gemeld aan het adres van de syndicus

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.

Le conseil de copropriété existant est démissionnaire. Le syndic remercie, au nom des copropriétaires, les membres démissionnaires du CdC pour leur précieuse collaboration durant l'année écoulée. Le conseil actuel se présente à nouveau pour un mandat d'un an ; les membres élus éliront parmi eux le Président du CdC. Tous les candidats se présentent personnellement à l'assemblée plénière, en quelques mots, avant de passer au vote public.

14a: Verkiezing kandidaat **Mme. Claudia Baat als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van **Mme. Claudia Baat** als lid van de Raad van Mede-eigendom.

L'Assemblée Générale vote pour l'approbation de **Mme. Claudia Baat** comme membre du Conseil de Copropriété.



Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (828)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (37)
Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
Blanco: (21)
Gourdin Nadine: 21

14b: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

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

L'Assemblée Générale vote pour l'approbation de [REDACTED] membre du Conseil de Copropriété.

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (865)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (21)
Gourdin Nadine: 21

14c: 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.

L'Assemblée Générale vote pour l'approbation de [REDACTED] comme membre du Conseil de Copropriété.

Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (865)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (21)
Gourdin Nadine: 21



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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

15: Vervangen inkomdeur - mandaat aan RVME (meerderheid 2/3)

De eerste inkomdeur heeft het afgelopen jaar voor heel wat interventies gezorgd. Deze deur is te zwaar voor haar doel, waardoor deze regelmatig verzakt en daardoor niet meer automatisch sluit door middel van de deurpomp.

Teneinde regelmatige interventies te vermijden, wordt er gevraagd om deze inkomdeur te vervangen door een ander - lichter - model in aluminium. Er werd reeds een offerte ontvangen van schrijnwerker 'Mordant' voor een bedrag van €5.525,78 incl. btw.

Er wordt gevraagd om een mandaat te verlenen aan de Raad van Mede-Eigendom om de keuze te maken welke leverancier de deur zal vervangen. Er wordt voorkeur gegeven aan een deur zonder glas, met een volle plaat, zodat er geen zicht is naar binnen in het gebouw.

La première porte d'entrée a nécessité de nombreuses interventions au cours de l'année écoulée. Cette porte est trop lourde pour son usage, ce qui fait qu'elle s'affaisse régulièrement et ne se ferme plus automatiquement à l'aide du ferme-porte.

Afin d'éviter des interventions régulières, il est demandé de remplacer cette porte d'entrée par un autre modèle plus léger en aluminium. Une offre a déjà été reçue du menuisier 'Mordant' pour un montant de 5.525,78 € TTC.

Il est demandé de mandater le Conseil de Copropriété pour choisir le fournisseur qui remplacera la porte.

Il est préférable d'avoir une porte sans verre, avec un panneau plein, afin qu'il n'y ait pas de vue à l'intérieur du bâtiment.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (796)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (53)
	Gourdin Nadine: 21, Meeuwis - Dewandeleer Jan - Marrianne: 32

16: Bespreking en goedkeuring verkoop gemeenschappelijke studio (meerderheid 4/5)

Op de bovenste verdieping is een gemeenschappelijke ruimte gelegen. [REDACTED] heeft de laatste jaren veel tijd en moeite geïnvesteerd om deze ruimte vergund te krijgen als een bijkomende studentenstudio, met succes.

De bedoeling is om deze studio uit de gemeenschappelijke delen te halen en te privatiseren. De studio kan op die manier verkocht worden, waarbij de verkoopprijs kan uitgekeerd worden aan alle mede-eigenaars.



De studio werd reeds geschat door een erkend vastgoedmakelaar (ERA Chatelain) voor een bedrag van €230.000 à €240.000 mits het terras (plat dak) aangelegd wordt en de binnendeuren en een scheidingsmuur worden uitgebroken (deel van de vergunningsplicht). Deze zaken zullen dienen uitgevoerd te worden door de nieuwe eigenaar, hetgeen ook duidelijk in de akte zal gezet worden via de Notaris.

De Algemene Vergadering stemt voor het privatiseren en verkopen van de gemeenschappelijke studio op verdieping +6.

Au dernier étage, il y a un espace commun. [REDACTED] a investi beaucoup de temps et d'efforts ces dernières années pour obtenir l'autorisation de transformer cet espace en un studio supplémentaire pour étudiants, avec succès.

L'intention est de retirer ce studio des parties communes et de le privatiser. Le studio peut ainsi être vendu, et le prix de vente peut être distribué à tous les copropriétaires.

Le studio a déjà été estimé par un agent immobilier agréé (ERA Chatelain) à un montant de 230 000 € à 240 000 €, à condition que la terrasse (toit plat) soit aménagée et que les portes intérieures et un mur de séparation soient démolis (partie de l'obligation de permis). Ces travaux devront être réalisés par le nouveau propriétaire, ce qui sera également clairement stipulé dans l'acte par le notaire.

L'Assemblée Générale vote en faveur de la privatisation et de la vente du studio commun au 6ème étage.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (886)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

17: Goedkeuring wijziging quotiteiten n.a.v. verkoop gemeenschappelijke studio (meerderheid 4/5)

Naar aanleiding van de privatisering van de studio op verdieping +6 dienen de quotiteiten aangepast te worden. De studio +6 dient quotiteiten in de gemeenschappelijke delen te krijgen, waardoor het totaal aantal aandelen zal vergroten.

Het toebedelen van de quotiteiten dient te gebeuren door een architect waarbij rekening gehouden wordt met de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, Hiervoor dient een verslag te worden opgemaakt.

De syndicus stelt voor om de architect Madame Beine Sophie aan te stellen aangezien zij destijds de berekening van de quotiteiten heeft uitgevoerd voor het opstellen van de basisakte.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



De Algemene Vergadering stemt voor het voorstel van wijziging van de quotiteiten.

Suite à la privatisation du studio au 6ème étage, les quotités doivent être ajustées. Le studio +6 doit recevoir des quotités dans les parties communes, ce qui augmentera le nombre total de quotités.

L'attribution des quotités doit être effectuée par un architecte en tenant compte de la surface nette, de la destination et de l'emplacement de la partie privative. Un rapport doit être établi à cet effet.

Le syndic propose de nommer l'architecte **Madame Beine Sophie**, car elle a effectué le calcul des quotités lors de la rédaction de l'acte de base.

L'Assemblée Générale vote pour la proposition de modification des quotités.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (865)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21

18: Goedkeuring aanpassing basisakte n.a.v. verkoop gemeenschappelijke studio (meerderheid 4/5)

De basisakte dient aangepast te worden naar aanleiding van de privatisering van de studio op verdieping +6. Deze studio dient opgenomen te worden in de opsomming van de privatieve delen en de quotiteiten dienen aangepast te worden.

Er werd hieromtrent reeds contact opgenomen met notariskantoor Maquet, Joye en Bertouille. Zij stelden destijds de basisakte op.

De raming van de kostprijs bedraagt volgens hen +-€4.000.

De Algemene Vergadering stemt voor het aanpassen van de basisakte.

L'acte de base doit être modifié suite à la privatisation du studio au 6ème étage. Ce studio doit être inclus dans l'énumération des parties privatives et les quotités doivent être ajustées.

Un contact a déjà été pris avec l'étude notariale Maquet, Joye et Bertouille, qui avait rédigé l'acte de base à l'époque. Selon eux, l'estimation du coût s'élève à +-4.000 €.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



L'Assemblée Générale vote pour la modification de l'acte de base.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (865)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (21)
	Gourdin Nadine: 21
	Blanco: (0)

19: Goedkeuring mandaat aan syndicus ter ondertekening van wijzigende basisakte + akte van verkoop (meerderheid 2/3)

De Algemene Vergadering wordt gevraagd een mandaat te geven aan de syndicus om zowel de wijzigende basisakte als de compromis en akte van verkoop van de studio te ondertekenen in naam van de VME Urban Living.

L'Assemblée Générale est demandée de donner un mandat au syndic pour signer, au nom de l'ACP Urban Living, à la fois l'acte de base modifié ainsi que le compromis et l'acte de vente du studio.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (865)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21

20: Beslissing bestemming kapitaal n.a.v. verkoop gemeenschappelijke studio (meerderheid 1/2+1)

Na de verkoop van de studio, zal het kapitaal uitbetaald worden aan de mede-eigenaars op basis van hun aandeel in de mede-eigendom.

Dit zal gebeuren op basis van het 'oude' aantal quotiteiten dat gebruikt werd vóór de verkoop van de studio.

Après la vente du studio, le capital sera distribué aux copropriétaires en fonction de leur part dans la copropriété.

Cela se fera sur la base de l'ancien nombre de quotités utilisé avant la vente du studio.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>100,00% (886)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

21: Herstelling opstijgend vocht verdieping -1 (meerderheid 2/3)

Op verdieping -1 ter hoogte van studio -1E1 wordt er opstijgend vocht vastgesteld. Deze muur werd destijds volledig hersteld door een schilder naar aanleiding van een waterschade, maar er manifesteert zich opnieuw vochtschade op de muur terwijl de naastgelegen studio al geruime tijd leeg staat.

Binnenin de appartementen is er ook vochtschade zichtbaar die eveneens dient behandeld te worden.

Er werd reeds een afspraak gevraagd met Murprotec om dit opstijgend vocht te kunnen inspecteren.

Er zal opnieuw contact opgenomen worden met Everland om de reeds uitgevoerde injecties na te kijken en zo nodig opnieuw uit te voeren. Geen stemming nodig voor dit agendapunt.

Au niveau -1, à hauteur du studio -1E1, des remontées d'humidité ont été constatées. Ce mur avait été entièrement réparé par un peintre suite à des dégâts des eaux, mais des dommages causés par l'humidité réapparaissent alors que le studio adjacent est inoccupé depuis un certain temps.

À l'intérieur des appartements, des dommages dus à l'humidité sont également visibles et doivent être traités.

Un rendez-vous a déjà été demandé avec Murprotec pour inspecter ces remontées d'humidité.

Un nouveau contact sera pris avec Everland pour vérifier et, si nécessaire, refaire les injections déjà effectuées. Aucun vote n'est nécessaire pour ce point à l'ordre du jour.

22: Bespreking oplossing geurhinder vuilnislokaal -1 (meerderheid 2/3)

De afvalruimte is gelegen op verdieping -1. Door de aanwezigheid van het afval is er regelmatig geurhinder, dat voor hinder zorgt in de studio's op verdieping -1.

Er zal gekeken worden om een mechanische afzuiging te voorzien aangezien er momenteel enkel natuurlijke ventilatie voorzien is. Er zullen offertes opgevraagd worden en er wordt een mandaat gegeven aan de Raad van Mede-Eigendom zodat er een keuze van leverancier kan gemaakt worden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



Le local poubelles est située au niveau -1. En raison de la présence des déchets, il y a régulièrement des nuisances olfactives, ce qui cause des désagréments dans les studios du niveau -1.

Nous allons envisager d'installer une ventilation mécanique, car il n'y a actuellement qu'une ventilation naturelle. Des devis seront demandés et un mandat sera donné au Conseil de Copropriété afin qu'un choix de fournisseur puisse être fait.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (808)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp: Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

23: Goedkeuring van de voorliggende begroting (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

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

De syndicus geeft toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt €125.000. Het laatst goedgekeurde budget op de Algemene Vergadering van 13/12/2022 bedroeg €110.616,04.

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

Le syndic précise que le budget est une estimation des coûts prévus, établie avant le début de cette assemblée générale statutaire, sur la base des données connues au moment de sa préparation. Le budget n'est en aucun cas une certitude absolue quant aux coûts de fonctionnement effectifs de l'exercice discuté.

Le syndic souligne également que le fonds de roulement est dû à la copropriété. Si, au cours de l'exercice, des situations se présentent où le fonds de roulement serait insuffisant (par exemple, des arriérés importants, des réparations imprévues majeures, des travaux urgents nécessaires...), le syndic est légalement tenu de garantir la



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



solvabilité et la liquidité suffisante de la copropriété en demandant des provisions supplémentaires. Cela indépendamment du budget présenté et approuvé.

Le syndic donne des explications sur le budget envoyé avec l'invitation.

Le budget pour l'exercice en cours s'élève à 125.000 €. Le dernier budget approuvé lors de l'Assemblée Générale du 13/12/2022 s'élevait à 110.616,04 €.

Après une discussion plénière, l'Assemblée Générale vote sur l'approbation du budget.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 95,51% (787)</u>
	Nee: 4,49% (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Onthouding: (0)
	Blanco: (21)
	Gourdin Nadine: 21
	Afwezig voor dit onderwerp: Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

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

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het wekkapitaal 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.

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

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.

Si, au cours de l'exercice, des situations se présentent où le fonds de roulement serait insuffisant (par exemple, des arriérés importants, des réparations imprévues majeures, des travaux urgents et nécessaires...), le syndic est légalement tenu de garantir la solvabilité de l'immeuble en demandant des provisions supplémentaires pour le fonds de roulement.

Sur la base du budget présenté, l'Assemblée Générale vote sur la décision d'augmenter les avances existantes - à partir de l'exercice en cours - tout en maintenant la périodicité actuelle (trimestrielle).

Enfin, le syndic souligne explicitement que, pour les avances trimestrielles, le montant dû doit être versé en une seule fois et que les paiements échelonnés mensuels ne sont donc pas autorisés.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
1/2 + 1
Ja: 100,00% (787)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (37)
Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
Blanco: (0)
Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip -
Natasja

25: 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 (bv. 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 voor - na bespreking tijdens de AV - dit bedrag vast te leggen op €20.000 (Op te vragen onder verdeelsleutel 010- Alle Aandelen).

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb. verkoop van het privaat), 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.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over dit voorstel. Na goedkeuring zal de syndicus een afzonderlijk betalingsverzoek uitsturen.

Afin de toujours disposer de suffisamment de moyens financiers pour payer ponctuellement les dépenses courantes et absorber les pics de paiements (par exemple, prime d'assurance, frais de contrat d'entretien des ascenseurs, etc.), le syndic propose de constituer un fonds de roulement permanent qui servira de tampon sur le compte courant.

Pour que ce tampon soit suffisamment important, il est budgété sur la base du budget (approuvé) et doit représenter au moins 25 % du budget fixé. Le syndic propose - après discussion lors de l'AG - de fixer ce montant à 20.000 € (à demander sous la clé de répartition 010 - Toutes les parts).

Ce montant est constitué d'une contribution unique de chaque propriétaire ; montant qui sera d'ailleurs remboursé lors d'un transfert de propriété (par exemple, vente de la partie privative), après réception du même montant du nouveau propriétaire et après apurement d'un éventuel solde dans le décompte final, après clôture et traitement comptable de l'exercice concerné.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Après une discussion plénière, l'Assemblée Générale vote sur cette proposition. Après approbation, le syndic enverra une demande de paiement.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 91,63% (755)</u>
	Nee: 8,37% (69)
	Meeuwis - Dewandeleer Jan - Marianne: 32, Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

26: 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.

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 onvoorziene 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.

Het huidige reservekapitaal zal eveneens afgetrokken worden van het bedrag dat opgevraagd zal worden voor het permanent werkkapitaal. De Algemene Vergadering wenst geen reservekapitaal meer aan te houden, aangezien er jaarlijks veel kosten worden aangerekend voor het gebruik van de bankrekening.

Explication par le syndic : L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve au plus tard cinq ans après la date de la réception provisoire des parties communes du bâtiment, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent du total des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association peut décider, à la majorité des 4/5 des voix, de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le syndic souligne lors de la réunion l'obligation légale d'une part et l'importance d'autre part de constituer un capital de réserve comme tampon pour les investissements futurs nécessaires ou les dépenses imprévues soudaines. L'assemblée générale décide néanmoins, après discussion, de faire usage de la disposition de "non-participation" et de ne pas constituer de capital de réserve pour le moment.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Le capital de réserve actuel sera également déduit du montant demandé pour le fonds de roulement permanent. L'assemblée générale ne souhaite plus maintenir de fonds de réserve, car des frais élevés sont annuellement imputés pour l'utilisation du compte bancaire.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

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

Deze aangelegenheid wordt hernomen op de volgende jaarvergadering.

Cette question sera reprise lors de la prochaine assemblée annuelle.

28: 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.

Le syndic donne des explications sur la procédure de rappel et de recouvrement telle qu'elle est également incluse dans le contrat de syndic conclu et dans le règlement d'ordre intérieur (ROI).

L'Assemblée Générale prend ensuite connaissance de la procédure de rappel et de recouvrement présentée. Après une discussion plénière, l'Assemblée Générale vote sur la procédure de rappel présentée. Le syndic Syncura inscrira cette procédure de rappel et de recouvrement à l'ordre du jour de l'assemblée générale statutaire chaque année.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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



Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

29: 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.

- Onderhoudscontract lift: Coopman Orona
- Contract periodieke keuring lift: Konhef
- Poetsen gemene delen: De Fonkel Cleaning
- Onderhoud technische installaties: TEM

Het huidige onderhoudscontract met TEM combineert alle technische installaties zoals de verwarmingsketels, ventilatie, brandcentrale, ... Er zal doorheen het jaar bekeken worden of deze contracten tegen een voordeligere prijs kunnen toevertrouwd worden aan een andere leverancier. De Algemene Vergadering geeft hiertoe een mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om deze beslissing te maken.

- Toegangscontrole/badgesysteem: High Systems
- Brandverzekering: KBC
- Opname tussentellers: Techem
- Internet: Telenet Business

Gezien de installatie van fiber in het gebouw, zal er bij Proximus een voorstel gevraagd worden om een fiberverbinding te voorzien voor het gehele gebouw.

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.

Le syndic, comme le prescrit la loi, donne des explications sur les principaux contrats de fourniture réguliers et informe les copropriétaires. Syncura travaille souvent avec des contrats développés en interne, offrant des garanties étendues et des tarifs compétitifs.

- Contrat d'entretien des ascenseurs : Coopman Orona
- Contrat d'inspection périodique des ascenseurs : Konhef
- Nettoyage des parties communes : De Fonkel Cleaning
- Entretien des installations techniques : TEM

Le contrat d'entretien actuel avec TEM combine toutes les installations techniques telles que les chaudières, la



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



ventilation, la centrale incendie, etc. Au cours de l'année, il sera examiné si ces contrats peuvent être confiés à un autre fournisseur à un prix plus avantageux. L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre cette décision.

- Contrôle d'accès/système de badges : High Systems
- Assurance incendie : KBC
- Relevé des compteurs intermédiaires : Techem
- Internet: Telenet Business

Étant donné l'installation de la fibre dans le bâtiment, une proposition sera demandée à Proximus pour fournir une connexion fibre pour l'ensemble du bâtiment.

L'Assemblée Générale vote ensuite sur l'accord et le mandat au bureau du syndic pour adhérer aux accords-cadres en cours ou nouveaux et donne à l'unanimité procuration au bureau du syndic pour renégocier et/ou réattribuer ces accords en fonction des conditions du marché. L'Assemblée vote sur l'accord de l'évaluation ci-dessus.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0) Afwezig voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

30: Beslissing te ondernemen stappen richting vorige syndicus (meerderheid 1/2+1)

Syncura heeft - conform de syndicusovereenkomst - een regiefactuur opgesteld voor het herinboeken en opstellen van de vorige boekjaren onder beheer van de vorige syndicus ten bedrage van €1.680,80.

Gezien het operationeel en boekhoudkundig wanbeheer vraagt de Algemene Vergadering om de vorige syndicus OP/Trevi aangetekend in gebreke te stellen met de vraag om de factuur van Syncura te voldoen alsook een schadevergoeding van €82.017,68 (som onbetaalde facturen) + bankkosten (negatieve intresten) €1.060,33 (2023) & €1.162,72 (2021-2022) + kosten rekencommissarissen werkuren €10.067,20 (83,2 uren x 100 + btw) ter vergoeding van alle rappelkosten die de VME ontving naar aanleiding van de onbetaalde facturen onder het beheer van OP/Trevi, het verlies aan inkomsten wegens het ontbreken aan afrekeningen richting Everland in het kader van de huurgarantie, de tijd die gespendeerd werd door de rekencommissarissen en de RVME voor het opnieuw samenstellen van de boekhouding,

Er zal dus een totaal van €95.988,73 getracht verhaald te worden op OP/Trevi.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Conformément au contrat de syndic, Syncura a établi une facture de régie pour la réinscription et l'établissement des exercices précédents sous la gestion de l'ancien syndic pour un montant de **1 680,80 €**.

Compte tenu de la mauvaise gestion opérationnelle et comptable, l'Assemblée Générale demande de mettre en demeure l'ancien syndic OP/Trevi par lettre recommandée, en demandant le paiement de la facture de Syncura ainsi qu'une indemnisation de **82 017,68 € (somme des factures impayées) + frais bancaires (intérêts négatifs) de 1 060,33 € (2023) et 1 162,72 € (2021-2022) + frais des commissaires aux comptes pour les heures de travail de 10 067,20 € (83,2 heures x 100 + TVA)** pour compenser tous les frais de rappel que l'ACP a reçus en raison des factures impayées sous la gestion de OP/Trevi, la perte de revenus due à l'absence de décomptes vers Everland dans le cadre de la garantie locative, le temps passé par les commissaires aux comptes et le Conseil de Copropriété pour reconstituer la comptabilité, etc.

Un total de **95 988,73 €** sera donc réclamé à OP/Trevi.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

31: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO) (2/3 meerderheid)

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

Er is momenteel geen conform Reglement van Interne Orde voor de VME Urban Living. De algemene vergadering stemt daarom over de goedkeuring aan de syndicus om een conform Reglement van Interne Orde op te stellen. Dit RIO zal opnieuw gepresenteerd worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

La loi sur la copropriété est impérative. L'une des obligations du syndic concerne l'élaboration obligatoire d'un règlement d'ordre intérieur sous seing privé. Ce règlement comprend d'une part diverses règles concernant le fonctionnement de l'assemblée générale, du syndic, du Conseil de Copropriété, etc., et d'autre part le règlement intérieur existant avec quelques compléments.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 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



Il n'y a actuellement pas de Règlement d'Ordre Intérieur conforme pour la copropriété Urban Living. L'assemblée générale vote donc pour approuver le syndic afin d'élaborer un Règlement d'Ordre Intérieur conforme. Ce Règlement sera à nouveau présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Les prestations supplémentaires du bureau du syndic concernant la mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur existant seront honorées conformément aux tarifs figurant dans le contrat de syndic sous "prestations supplémentaires" et seront réparties selon la clé de répartition "toutes les parts".

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

32: Bepaling van de wettelijke 15-daagse periode (meerderheid 1/2+1)

De 15-daagse periode is de periode waarin de Algemene Vergadering verplicht ieder jaar dient plaats te vinden.

Aangezien het boekjaar werd aangepast, dient ook de 15-daagse periode aangepast te worden.

Er wordt voorgesteld om de 15-daagse periode vast te leggen in de eerste helft van de maand december.

La période de 15 jours est la période pendant laquelle l'Assemblée Générale doit obligatoirement avoir lieu chaque année.

Étant donné que l'exercice comptable a été modifié, la période de 15 jours doit également être ajustée.

Il est proposé de fixer cette période de 15 jours dans la première moitié du mois de décembre.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 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

33: Bevestiging van het bedrag van mededinging (meerderheid 2/3)

De syndicus geeft toelichting aan de mede-eigenaars bij deze wetgeving.

Het opzet is dat voor opdrachten en/of contracten die een bepaald bedrag te boven gaan, meerdere kostenramingen aan de algemene vergadering dienen te worden voorgelegd, gebaseerd op een vooraf opgemaakt uniform bestek.

De syndicus wijst er op dat de Wet anderzijds de syndicus wel machtigt om, ingeval van noodzaak, alle bewarende maatregelen te treffen alsmede alle daden van voorlopig beheer.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het vaststellen van het bedrag van mededinging op het bedrag van € 2 500.

Le syndic donne des explications aux copropriétaires quant à cette législation.

Le but est que pour des missions et/ou des contrats qui dépassent un certain montant, plusieurs estimations de frais, basées sur un devis uniforme rédigé à l'avance, doivent être soumises à l'assemblée générale.

Le syndic informe que la Loi indique par ailleurs que le syndic est mandaté, en cas d'urgence, d'effectuer toutes les mesures conservatoires ainsi que tout acte de gestion provisoire.

Après délibération plénière, l'assemblée générale vote sur la fixation du montant des missions et/ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - à l'exception des contrats de fournitures réguliers - à 2 500€.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (824)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

34: Dossier fibernetwerk "Fiber for Belgium" (nota consulteerbaar op het webportaal); toelichting door het kantoor van de syndicus (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij het voorliggend dossier.

Le syndic donne des explications sur le dossier en question.

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 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.

La Loi sur la copropriété stipule que chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée générale irrégulière, frauduleuse ou illégale. Cette procédure doit être introduite dans un délai de quatre mois à partir de la date à laquelle s'est tenue l'assemblée générale.

Cela signifie que, d'un point de vue strictement théorique, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être appliquées que quatre mois après la date à laquelle l'assemblée générale s'est tenue.

De ce fait et dans le but d'une gestion optimale et efficiente de l'immeuble, le syndic demande à l'assemblée générale d'autoriser le bureau du syndic à appliquer toutes les décisions dont question dans cette assemblée générale sans devoir attendre l'expiration du délai endéans lequel un copropriétaire peut faire valoir son droit de recours devant le juge de paix, dont acte.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (787)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (37)
	Van Den Haute - Cornelis Jan - Greta: 37
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp: Gourdin Nadine, Hemeryck - De Canne Filip - Natasja

36: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

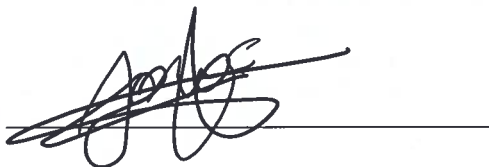
De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u16.

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: Hybride - Microsoft Teams + Kantoor Syncura Brussel

Datum: 19/09/2024

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



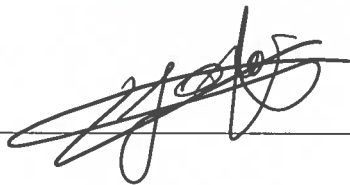
Le syndic rappelle que si des copropriétaires souhaitent soumettre des points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle statutaire, seuls ces points peuvent être légalement inscrits à l'ordre du jour que le syndic a reçus par mail ou par courrier au moins trois semaines avant le premier jour de la période de quinze jours (voir ROI) pendant laquelle l'assemblée générale ordinaire doit se tenir chaque année.

L'assemblée générale est clôturée à 20h16.

Après lecture du procès-verbal, le syndic, le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents à ce moment-là signent le procès-verbal. L'original est inscrit dans le Registre des Statuts. Une copie de ce rapport sera envoyée par le syndic à chaque copropriétaire dans les 30 jours.

Lieu : Hybride - Microsoft Teams + Bureau Syncura Bruxelles

Date : 19/09/2024



t: 

[illegible]

Afwezige: IVBA Jean Douce (21), Deckers, Maes Geert, Griet (21), Haddad-Najjar Zia, Olma (23), Tallantire, Raphaello (26), van der Veken Hans (23)



