

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE NELSON**

Ondernemingsnummer 0850.377.719

dinsdag 2 april 2024 om 18 uur

Castelnou, Kasteellaan 51 te 9000 Gent

Voorafgaandelijk:

Syndicus Syncura verwijst naar de ontvangen ingebrekestelling dd. 28/12/2023 van mede-eigenaar [REDACTED] die meegestuurd werd in bijlage van de uitnodiging tot deze bijzondere algemene vergadering. Daarin wijst [REDACTED] o.a. op de foutieve notulering van het stemgedrag bij een aantal agendapunten van de SAV dd. 29 08 2023 en het niet opnemen, in de notulen van de SAV dd. 29 08 2023, van gevraagde opmerkingen en/of aanvullingen.

Om die reden heeft syndicus Syncura deze bijzondere algemene vergadering samengeroepen teneinde de betwiste agendapunten opnieuw ter bespreking en stemming voor te leggen en de ontbrekende vermeldingen op te nemen in deze notulen. Syndicus Syncura bevestigt formeel dat deze BAV op eigen initiatief werd samengeroepen en er dus géén kosten verbonden zijn aan deze BAV.

[REDACTED] merkt hierbij op dat zij tot op heden geen antwoord heeft ontvangen op haar aangetekend schrijven dd. 28/12/2023. Bovendien merkt zij op dat er op het geplande overleg op 07/02/2024 op het kantoor van syndicus Syncura met 3 mede-eigenaars van de VME (zijnde [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) aangaande dit aangetekend schrijven, niemand van de directie, noch de nieuwe dossierbeheerder aanwezig was voor deze belangrijke bespreking. Enkel de interne jurist van Syncura, [REDACTED] was aanwezig. Ook ivm het beloofde daaropvolgend voorstel voor overleg of datum BAV waarop dit aansluitend zou worden besproken en wanneer dit zou doorgaan werd niks gecommuniceerd, noch initiatief tot overleg.

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 bijzondere algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	22 op 27
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	8 585/ 10 000

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van deze bijzondere algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: [REDACTED] waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van deze bijzondere algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

4. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

Enkele mede-eigenaars werpen op niet tevreden te zijn over de samenwerking met syndicus Syncura. Onder voormelde mede-eigenaars heerst onder andere verontwaardiging over de (telefonische) bereikbaarheid van het syndicuskantoor en de informatieverspreiding via en toegankelijkheid van het Dobby-portaal. Er wordt door voormelde mede-eigenaars opgeworpen om de samenwerking met syndicus Syncura stop te zetten middels stemming van onderhavig agendapunt en een nieuwe syndicus te benoemen.

Syndicus Syncura merkt in dat verband op dat de stopzetting van het huidige mandaat van de syndicus vóór de statutaire algemene vergadering (dewelke eind april-begin mei 2024 dient plaats te vinden) niet zonder praktische en juridische gevolgen (onder andere wat verbrekingsvergoedingen betreft) zal zijn.

Aanvullend merkt de syndicus Syncura op dat bij een niet-verlenging van het mandaat op de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering, er geen schadevergoeding zal gevraagd worden van de VME.

Na verdere toelichting en uitgebreide plenaire bespreking wordt de aanstelling van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, als syndicus van de VME Res. Nelson **unaniem** bekrachtigd voor een mandaat, met ingang vanaf 29/08/2023 tot aan de volgende statutaire algemene jaarvergadering die, na overleg en bespreking binnen deze bijzondere algemene vergadering, uitzonderlijk (buiten de 15daagse periode) wordt vastgelegd op 16/05/2024 om 18.00u, waarvan expliciet akte.

Dit evenwel onder voorbehoud dat de zaal te Aparthotel Castelnou op voornemde datum beschikbaar zal zijn. Indien deze zaal niet ter beschikking is, zal de syndicus, in overleg met de RVME, een nieuwe datum in mei 2024 vastleggen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

De algemene vergadering vraagt evenwel expliciet te notuleren dat alle relevante bijlages met betrekking tot de té behandelen agendapunten steeds in de uitnodigingsmail tot de algemene vergadering dienen meegestuurd te worden en niet enkel via het Dobby-portaal of het webportaal consulteerbaar zouden zijn. Blijkbaar kunnen verschillende mede-eigenaars niet op het Dobby-portaal. Syndicus Syncura vraagt deze mede-eigenaars die problemen ondervinden met het webportaal of de Dobby-applicatie contact op te nemen met dossierbeheerder Freia (freia.van.coillie@syncura.be) teneinde dit te verhelpen.

merkt in dit verband op dat dit reeds op de vorige algemene vergadering van augustus 2023 expliciet werd gevraagd, doch dat ook nu opnieuw hier geen gevolg aan werd gegeven. Zij heeft daarom een mail gestuurd naar de syndicus vorige week en andermaal op heden, 02/04/2024, doch hierop kwam geen antwoord vanwege de syndicus.

5. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar (2022) beliepen € 59.000,00; de totale onkosten beliepen € 32.939,47 (+ 35.010,12 **privatieve kosten**); het permanent werkkapitaal bedraagt € 0.

De begroting voor het voorbije werkjaar (2023) beloopt € 66.345,00

Na plenaire bespreking bekrachtigt de algemene vergadering, **meerderheid tegen minderheid**, de beslissing van de SAV 29/08/2023 om de bestaande voorschotten **te verhogen van € 59.000,00 / jaar naar € 67.000,00 / jaar** - met aanvang van het boekjaar (2023) - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks € 16.750,00**) aan te houden, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 8 205 - 95,57 %

- Nee: [REDACTED] f 380 aandelen - 4,43 %
- Onthouding: (0)

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven desgevallend zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking bekrachtigt de algemene vergadering, **meerderheid tegen minderheid**, de beslissing van de SAV 29/08/2023 voor de eventuele buitengewone uitgaven, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 8 205 - 95,57 %
- Nee: [REDACTED] f 380 aandelen - 4,43 %
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom was ontslagnemend per 29/08/2023.

Volgende mede-eigenaars stelden zich tijdens de SAV 29/08/2023 kandidaat, tot aan de eerstvolgende algemene vergadering die intussen vastgelegd werd op **16/05/2024** a.s.; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Nà verdere plenaire bespreking herbevestigt de bijzondere algemene vergadering **unaniem** de aanstelling van volgende kandidaten:

Kandidaat 1: [REDACTED]

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

Kandidaat 2: [REDACTED]

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %
- Nee: 0,00% (0)

- Onthouding: 0,00 % (0)

Kandidaat 3 : **[REDACTED]**

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

7. Dossier (renovatie) werken: Renovatie voor -, achter- en linkerzijgevel; aanstelling studie bureau en werkgroep (1/2 + 1 meerderheid)

Voor zover als nodig wordt verwezen naar de notulen van de SAV 29/08/2023 en het aangetekend schrijven van mede-eigenaar **[REDACTED]**, alsook naar de aanvullende besprekingen hieronder vermeld:

Uit de notulen dd. 29/08/2023 (agendapunt 22) blijkt:

"De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: renovatie voor - en achtergevel.

Op de laatste BAV werd dit punt reeds eerder besproken.

De AV besliste toen dat de syndicus, samen met Dhr Vandenberghe en de firma Akzo Nobel, een plaatsbezoek diende in te plannen en deze firma hun advies in te winnen voor renovatie van de gevels en de terrassen.

Een plaatsbezoek heeft plaats gevonden.

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

Aan de achtergevel werd ernstige betonrot vastgesteld alsook de doorroeste terrassen zijn gevaarlijk.

Vele waterinfiltraties zijn vast te stellen met betonaantasting tot gevolg.

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

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

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

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

Totaal voor de eerste 3 punten ten bedrage van € 10.250

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

De syndicus mocht een offerte bekomen voor de voorstudie.

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

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

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

Een werkgroep wordt samengesteld en bestaat uit

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

Aanvullingen:

1/ De nieuwe eigenaars van de woning palend aan de linkse zijgevel van de VME zijn akkoord om de noodzakelijke werken aan de linkse zijgevel te laten uitvoeren. Dergelijk akkoord zal dienen opgenomen te worden in een schriftelijke overeenkomst met voormelde nieuwe eigenaars. Daarnaast kan er voor de uitvoering van de werken aan de linker zijgevel eventueel een beroep worden gedaan op Architect Blondeel Nicolas, Visserij 200 A te 9000 Gent;

2/ vraagt expliciet te notuleren dat studiebureau Trema enkel advies geeft en geen verantwoordelijkheid draagt.

Bij navraag op onderhavige BAV blijkt nogmaals dat geen enkele mede-eigenaar van de VME de "kleine lettertjes"/voorwaarden van de overeenkomst met studiebureau Trema heeft gelezen. raadt iedereen aan dit tegen de volgende algemene vergadering wel te doen, en verzoekt de syndicus dat alle documenten (bestekken, meetstaten, offertes) tijdig aan iedereen

worden overgemaakt via mail, naast beschikbaarstelling op het Dobby-portaal. Zij raadt daarnaast aan om een architectenbureau aan te stellen, bv. Architect Blondeel Nicolas (cfr. puntje 1 hierboven);

3/ [REDACTED] merkt op, in haar aangetekend schrijven dd. 28/12/2023, dat "[...] *Trema 2x aan de kassa passeert...*". Zij haalt aan dat de VME recht zou hebben op de VEKA-subsidie m.b.t het masterrenovatieplan dat mogelijk is binnen appartementsgebouwen (tot een maximum van € 12.000). De syndicus wijst er expliciet op dat dit, voor de geplande renovatiewerken aan de voor-, achter- en zijgevel van de VME Nelson, niet het geval is.

Hier hebben de geplande renovatiewerken geen betrekking op een totaalrenovatie of globaal masterrenovatieplan en voldoen zij dus niet aan nodige voorwaarden om recht te maken op subsidies van de Vlaamse overheid voor dergelijke masterplannen.

[REDACTED] merkt in dat verband op dat syndicus Syncura en/of studiebureau Trema de VME minstens op de hoogte had moeten brengen van het bestaan van de mogelijkheid tot het uitvoeren van dergelijk masterrenovatieplan (en bijhorende subsidie), aangezien de VME wel perfect binnen het energetische masterrenovatieplan kon vallen. Alleen werd dit dus nooit besproken/voorgelegd door de syndicus.

Een andere mede-eigenaar [REDACTED] vult in dat kader nog aan dat de huidige stand van het dossier met het studiebureau Trema de VME inderdaad niet belet om alsnog de piste van het masterrenovatieplan te bewandelen. Daartoe werd door drie mede-eigenaars informatie ingewonnen bij de Energiecentrale Gent, dewelke recent een plaatsbezoek heeft gebracht aan de Residentie Nelson en een verslag zal opmaken omtrent welke energetische werken/stappen op het eerste gezicht kunnen gezet worden. De Energiecentrale Gent is daarnaast bereid om een informatiesessie voor geïnteresseerde mede-eigenaars te organiseren, waarop uitleg zal worden gegeven omtrent, o.a., het masterrenovatieplan en de financierings- en subsidiemogelijkheden van dergelijke renovatiewerken. Tegen de statutaire algemene vergadering van mei 2024 zullen een reeks beschikbaarheden van de Energiecentrale Gent voor dergelijke informatiesessie ingewonnen worden.

[REDACTED] vraag de syndicus alsnog de mogelijkheid van het masterrenovatieplan te bekijken tegen de volgende AV zodat een aanvraag kan worden ingediend bij het VEKA.

4/ Een aantal mede-eigenaars merken op dat de geplande renovatiewerken een aanzienlijke financiële investering zullen inhouden en elke mede-eigenaar zich bewust dient te zijn van de financiële inspanningen waar elke mede-eigenaar mee geconfronteerd zal worden. Het bestaand reservefonds is immers beperkt; bijkomende inspanningen zullen noodzakelijk zijn en de geplande werken worden best gespreid in de tijd waarbij prioriteit dient gegeven aan de linkse zijgevel;

5/ [REDACTED] vraagt het woord en meldt dat zij een schrijven ontving van de Stad Gent mbt het conformiteitsattest.

"[...]

Op 14022024 werd ik aangetekend geïnformeerd door de stad, na een bezoek op 31012024, dat het appartement nr 181, 3A, NIET CONFORM is, in de bijlage is er sprake van 4 gebreken van categorie II maar 2 werden intussen rechtgezet en gedocumenteerd.

Er blijven 2 gebreken van categorie II ;

ontbrekende borstwering

verluchting stookinstallatie

[...]"

De syndicus bevestigt dat, voor elke nieuwe verhuuring in de Stad Gent vanaf 1/10/2023, de verhuurder inderdaad een conformiteitsattest nodig heeft indien de huurwoning 30 jaar of ouder is. Dit zal ook dienen meegenomen te worden in de lopende renovatieplannen.

Op de agenda van de SAV 16/05/2024 zal deze problematiek van het conformiteitsattest Stad Gent dan ook worden geagendeerd. Intussen zal de syndicus een mail richten aan de betrokken dienst van de Stad Gent met de bevestiging dat deze problematiek zal worden geagendeerd op de eerstvolgende algemene vergadering van 16/05/2024.

De VME vraagt daarnaast om tegen de volgende AV offertes te bezorgen voor de gevraagde borstweringen aan de ramen van de voorgevel, zodat het uniforme karakter/uitstraling van de voorgevel kan behouden blijven (cfr. vereisten basisakte).

6/ De syndicus zal, na het paasverlof, de werkgroep samenbrengen met de verantwoordelijke van het studie bureau Trema teneinde de reeds ontvangen offertes te bespreken, dit ter voorbereiding van de SAV 16/05/2024;

7/ Samen met de uitnodiging tot de SAV 16/05/2024 zal een Excel-overzicht worden meegestuurd met een raming van de te verwachten kosten per mede-eigenaar (op basis van de respectievelijke aandelen) in de geplande renovatiewerken.

Dit per gevel alsook in zijn totaliteit. Op die manier kan de VME bekijken wat er kan worden aangepakt.

Na uitgebreide plenaire bespreking (zie hierboven) bekrachtigt de bijzondere algemene vergadering, **meerderheid tegen minderheid**, de beslissing van de SAV 29/08/2023

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 7720 – 89,92 %
- Nee: 865 – 10,08 % (380 § Time BV – 485)
- Onthouding: (0)

8. Dossier (renovatie) werken: Renovatie voor -, achter- en linkerzijgevel; financiering (1/2 + 1 meerderheid)

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd en bekrachtigd onder het voorgaande punt, bekrachtigt de algemene vergadering, **meerderheid tegen minderheid**, de eerdere beslissing van de SAV 29/08/2023 om deze studie te financieren via bijkomende opvragingen, de eerste bij goedkeuring studie.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 7720 – 89,92 %
- Nee: 865 – 10,08 % (380 § Time BV – 485)
- Onthouding: (0)

9. Principiële beslissing tot verkoop van de conciërgewoning: bekrachtiging agendapunt 6 van de AV 11/05/2022 (1/2 + 1 meerderheid)

De bijzondere algemene vergadering betreft het gebrek aan actie in dit dossier. Syndicus Syncura meldt tevens dat de reeds gemaakte kosten door notaris Goedertier door Syncura zullen worden gedragen en niet door de VME.

De bijzondere algemene vergadering bekrachtigt vervolgens **unaniem** de eerdere principiële beslissing om de conciërgerie te onttrekken aan de gemene delen om ze te verkopen op voorwaarde dat er zal opgenomen worden in de akte dat de bestemming van het appartement louter residentieel is.

Volgende acties worden vervolgens unaniem bekrachtigd:

- Aanstelling ARPENTA als landmeter voor de opmaak van een nieuwe gewijzigde aandelentabel;
- Aanstelling Notaris Lemey als de notaris belast met de verkoop via Biddit, de opmaak van de wijzigende basisakte en verkoopakte;
- Minimum instelprijs Biddit: €149.000; minimum verkoopprijs: €180.000,00;

Indien het EPC attest van de conciërgewoning niet meer geldig is, zal mede-eigenaar [REDACTED] een EPC voor de conciërgerie opmaken. De algemene vergadering gaat hier **unaniem** mee akkoord.

Het asbestattest en de keuring elektriciteit zullen opgesteld worden door Certiplus. De algemene vergadering gaat hier ook **unaniem** mee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

10. Bepaling minimale verkoopprijs van de conciërgewoning; verlenen van volmacht aan de RVME om, in overleg met de Notaris of vastgoedmakelaar, de minimale verkoopprijs te bepalen (2/3 meerderheid)

Zie ook vorig agendapunt 9.

De algemene vergadering bekrachtigt **unaniem** de formule om de verkoop van de conciërgerie aan te bieden via Biddit : € 149.000 instelprijs , minimum verkoopprijs € 180.000,00.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100 %

- Nee: 0,00%
- Onthouding: 0

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

Zie ook vorige agendapunten 9. en 10..

De bijzondere algemene vergadering bekrachtigt **unaniem** hun akkoord voor de aanstelling van **Notaris Lemey** voor verkoop via Biddit, de opmaak van de wijzigende basisakte én de verkoopakte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

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

De bijzondere algemene vergadering bekrachtigt **unaniem** de volmacht aan de syndicus om, namens de VME, de VME rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de compromis, onder de voorwaarden hierboven bepaald en beslist.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

13. Beslissing om de opbrengst van de verkoop te boeken als reservekapitaal/ te storten in het reservefonds van de VME: (1/2 + 1 meerderheid)

De bijzondere algemene vergadering bekrachtigt **unaniem** de eerdere beslissing om de opbrengst van de verkoop te storten op de reservefondstrekening en derhalve te boeken als reservekapitaal. De algemene vergadering verleent de Notaris derhalve tevens **unaniem** hun akkoord tot ontslag van ambtshalve inschrijving.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

14. Aanstelling Notaris met het oog op opmaak van een ontwerp van wijzigende basisakte en de verkoopakte : (1/2 + 1meerderheid)

Zie ook vorige agendapunten 9., 10. en 11..

De notulering dienaangaande in het verslag van de BAV dd. 11/01/2023 en de SAV dd. 29/08/2023 wordt **unaniem** bekrachtigd, namelijk de aanstelling van notaris Lemey voor de verkoop via Biddit, de opmaak van de wijzigende basisakte en verkoopakte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

15. 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. (½ + 1 meerderheid)

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, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:



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

Mevr. De Langhe Veerle vraagt om tevens het verslag mee te ondertekenen.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20.20 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Sint Denijs Westrem, 2 april 2024
Freia Van Coillie
Dossierverantwoordelijke Syndicus
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Nelson
Ondernemingsnummer: 0850.377.719



Voorzitter



Mede-eigenaar



Small, dark, irregularly shaped object, possibly a piece of debris or a small animal, located in the lower left quadrant of the page.