

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE Royal Park

ondernemingsnummer 0851.419.874

Donderdag 09/07/2020 om 18u30

Aparthotel Castelnou, Kasteellaan 51 – 9000 Gent

Tijdstip: 9/07/2020 18:30:00

Aanwezig: 546/1000 (54,60%) quotiteiten, 13/23 (56,52%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum. (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 18u30.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering. (meerderheid: 50% +1)**

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: dhr. Van den Berghe, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 – Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura, waarvan akte.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De syndicus licht de vergadering volledig en correct in. Daarbij wordt tevens verwezen naar de beslissing conform de Statutaire Algemene Vergadering i.l.

De aangestelde werkgroep heeft de voorbije periode het dossier verder uitgewerkt, waarbij beslist werd om de opdracht m.b.t. het vernieuwen van de leidingen te gunnen aan EL TECHNICS te Melle.

De syndicus heeft inmiddels een prijsofferte bekomen voor het aanleveren van watertellers (9 stuks) en calorietellers (22 stuks). Zowel in geval van aankoop als in geval van huur. EL TECHNICS zal in functie daarvan prijs herzien voor enkel werkuren. Indien gunstiger, kan hiervoor geopteerd worden.

Op het 6e verdiep zal tevens bekeken worden of het technisch mogelijk is om de leidingen i.f.v. app.A06 (momenteel in de gemene delen in opbouw geplaatst) opnieuw voorzien kunnen worden onder de vloer.

5: Renovatie toevoerleidingen (CV/water) in gemeenschappelijke technische schacht: Uitbreiding werken m.b.t. noodzakelijke brandwerende afwerking schacht en vloeren overlopen (2/3 meerderheid)

www.syncura.be

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over de verhoging van het totaal budget, alsook over de grootte en de opvragingsdatum van de (nieuwe) voorschotten.

Verdeelsleutel: 0020 - Alle aandelen - glv

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: Renovatie toevoerleidingen (CV/water) in gemeenschappelijke technische schacht: Mandaat verlenen aan werkgroep om verdere offertes uit te werken, te vergelijken en een keuze te maken van aannemer ter uitvoering van de brandwerende afwerking schacht en vloeren overlopen (meerderheid: 50% +1)**

Aangezien er voor de uitbreiding der werken, besproken in de voorgaande agendapunten, nog bijkomende offertes te ontvangen zijn, stemt de Algemene Vergadering om een mandaat te geven aan de werkgroep om de verdere offertes af te wachten, te vergelijken en een keuze te maken van aannemer ter uitvoering.

Verdeelsleutel: 0020 - Alle aandelen - glv

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8: Onderschrijven ABR-polis i.f.v. renovatie toevoerleidingen: toelichting door het kantoor van de syndicus; plenaire bespreking + stemming (meerderheid: 50% +1)**

Bespreking voorstel ABR-polis voor renovatiewerken gemeenschappelijke leidingkoker:

De syndicus legt de voorliggende offerte voor en licht deze in detail toe.

Doel van een ABR-polis: Als er belangrijke renovatiewerken gepland zijn aan de gemene delen binnen het gebouw zoals het plaatsen van een nieuw dak maar ook het renoveren van toevoerleidingen e.d., dan is het zeer aangewezen om ook namens de VME een ABR-polis af te sluiten. Een dergelijke verzekering dekt de diverse problemen die zich op en met de werf kunnen voordoen zoals bv. schade bij de burens, diefstal van goederen en materialen op de werf,...

Via de huidige makelaar Insures:

- > Baloise, AG en AXA hebben geweigerd om een ABR-polis aan te bieden.
- > Vivium doet geen ABR.
- > BDM biedt wél een ABR aan à € 718,31 MAAR enkel op voorwaarde dat zij ook de brandpolis mogen overnemen. Dit zorgt er wel voor dat de goede voorwaarden van de zogenaamde INSURES-polis verdwijnen.

Via makelaar zakenkantoor Assuco:

- > Premie (taksen inbegrepen): € 1.097,38
- > Verzekerd bedrag: € 69.000,00 (excl. BTW)
- > Automatische dekking bij een verhoging van de kosten die het initieel bedrag niet meer dan 10% overschrijdt.

De syndicus zal bijkomend navraag doen of in het huidig voorstel ook een rechtsbijstand vervat zit of niet. In geval dit niet zo is, zal de polis bijkomend uitgebreid worden met een rechtsbijstand.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over het onderschrijven van een ABR-polis i.f.v. de renovatiewerken toevoerleidingen, dit namens de VME via makelaar Assuco.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen - P00

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- 9: 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: 50%+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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: $1/2 + 1$

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(546) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- 10: Varia (geen stemming)**

In functie van de werken bestaat ook de mogelijkheid om individueel nieuwe thermostatische kranen te plaatsen op de radiatoren.

Hiervoor werd reeds een schrijven gestuurd, toegevoegd aan de uitnodiging van deze Algemene Vergadering.

De gelegenheid wordt gecreëerd om tijdens de werken per appartement na te gaan welke radiatorkraan vervangen zal worden en welke niet. Dit blijft een vrijblijvende beslissing die rust bij iedere privatieve mede-eigenaar.

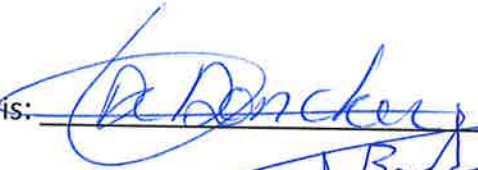
De Algemene Vergadering bespreekt de mogelijkheid om een algemene infrastructuur te voorzien in de gemeenschappelijke koker m.b.t. TELENET-voorzien. Dit zal door de werkgroep verder uitgewerkt worden en voorgelegd worden tegen de Statutaire Algemene Vergadering.

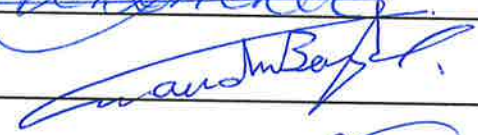
11: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19.45 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.

Gent, 09/07/2020.

Handtekening secretaris: 

Handtekening Voorzitter: 

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: 

Details

Aanwezig: BAETENS - Vaneghem Peter - Catherine (35), COLLE Godelieve (vertegenwoordigd door VAN DEN BERGHE Alex) (57), DE COCK Chantal (35), DE PRETRE Liselotte (48), MAHY Francoise (48), Rummens Mark - SMIS Liesbeth (43), SCHEIR J - Janssens P (35), VAN CAUWELAERT Marcel (35), VAN DEN BERGHE Alex (48), VAN SANDE Ingrid (35), VANDER MEEREN Bayard (vertegenwoordigd door VAN SANDE Ingrid) (35), VERSTRAETE Mia (vertegenwoordigd door Pollentier Johan) (44), WILLEMS - GYSELINCK Tom - Kristin (48)

Afwezig: Charline's Closet (42), CLAEYS Coralie (44), COUCKE - SCHOLLIER Paul - Veerle (44), DAUWE Jan (35), De Fraeijs Dirk (72), GLIBERT B - Lox (44),



Legiest - Motte Edward - Julie (48), MAES - Linero Kristof - Florencia (35),
PIETERS - VANDEWALLE Eric - Ingebörg (44), RIESSAUW A.M. (46)