



GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 05-07-2021 om 17:30

GEHOUDEN OP MAANDAG 5 JULI 2021 OM 17U30 IN 'T SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 - 15 OKTOBER

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 10 SEPTEMBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 577-10 §1/1)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	20	Van totaal	26		
Aandelen aanwezig	79338	Van totaal	100006	Aandelen %	79.33%

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1 Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
79 338	0	0

Telling	79338 van 79338	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Reterghem
De AV gaat akkoord.

Datum: 05-07-2021 om 17:30

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		79 338	0	0

Telling 79338 van 79338 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.
De AV gaat akkoord.

1 Agendapunt op vraag van mede-eigenaar MENOSA (zie AV 12/10/2020) (4/5den)

Brief dd 9/10/2020 aan Mr. Mertens:

"Zoals u weet vindt maandag de jaarlijkse algemene vergadering van de VME Res. Benelux plaats.

Op de agenda staat (o.a.) de goedkeuring van het verslag en de aandelentabel door De Groote & Partner, tot wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom met het oog op de redactie van de wijzigende basisakte. Deze beslissing dient te worden genomen met unanimité van stemmen. Uit voormeld verslag blijkt dat het aandeel van mijn cliënte in de gemeenschappelijke delen 22/10.000^e bedraagt (en niet 1/246^e).

Mijn cliënte is bereid haar goedkeuring te verlenen aan dit agendapunt, op voorwaarde dat u perniet-vertrouwelijk schrijven bevestigt dat:

- 1. Deze verdeelsleutel (22/10.000^e) minstens voor wat betreft BV MENOSA retroactief wordt toegepast vanaf 01/10/2017 en alle afrekeningen hieraan worden aangepast; en*
- 2. Er geen kosten voor verwarming worden aangerekend aan mijn cliënte, aangezien haar privaatief niet over verwarming beschikt.*

Bij akkoord zal ik mijn cliënte er naar alle waarschijnlijkheid van kunnen overtuigen om de gerechtelijke procedure af te sluiten met een dading.

Bij gebreke aan akkoord over de retroactieve toepassing van deze verdeelsleutel, heb ik instructie ook de persoonlijke aansprakelijkheid van uw cliënte te onderzoeken.

Tenslotte merk ik nog op dat punt 8 van het huishoudelijk reglement (p. 18) voor verwarring kan zorgen. Er is immers geen gemeenschappelijke bergplaats voor fietsen en kindervagens. Ik stel dan ook voor om de eerste zin van dit punt te schrappen.

Dit punt werd met akkoord van de meerderheid van de mede-eigenaars behandeld in de hernieuwde vergadering van heden en behoeft -gelet op de daar genomen beslissing - geen verdere behandeling.

Op vraag van mede-eigenaar Menosa wordt de volgende tekst in het verslag van de AV opgenomen :

BV Menosa is bereid om haar goedkeuring te verlenen met de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals bepaald in het verslag en de aandelentabel opgesteld door De Groote en partner op voorwaarde dat :

- 1 het privaatief S.6A.6B.6C geen bestemmings- en/of functiewijziging ondergaat en derhalve bestemd blijft als "autobergplaats met stapelplaatsen nr 60-64-68"
- 2 de verdeelsleutel 22/10.000 sten retro actief wordt toegepast vanaf 1/10/2017 en alle afrekeningen hieraan worden aangepast
- 3 er geen kosten voor verwarming worden aangerekend, aangezien het privaatief niet over verwarming beschikt.

De syndicus stelt dat punt 3 automatisch vervalt van zodra de betrokken eigenaar het verwarmingselement

2 Agendapunt op vraag van mede-eigenaar LIPPENS (4/5den)

Opmerkingen op het verslag van De Groote & Partner - punt 1 t.e.m. 6 vervat in de brief van Mr. Van Herreweghe dd 9/6/2021 die integraal deel uitmaakt van deze uitnodiging (als bijlage)

Dit punt werd met akkoord van de meerderheid van de mede-eigenaars behandeld in de hernieuwde vergadering van heden en behoeft -gelet op de daar genomen beslissing - geen verdere behandeling.

Datum: 05-07-2021 om 17:30

3	Gevelrenovatie en -isolatie : goedkeuring aangepast budget rekeninghoudend met de door de bouwvergunning opgelegde uitvoeringsmodaliteiten (50%+1)	Akkoord 75 267	Niet akkrd 4 067	Onthouding 4
---	--	-------------------	---------------------	-----------------

Telling 75267 van 79334 **Resultaat** 94,9 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: RYCKBOSCH Quinten (4067 aandelen);

Onthouding van: MENOSA (4 aandelen);

De vergadering verwijst naar de beslissingen die de voorgaande algemene vergaderingen hebben genomen met betrekking tot dit punt.

Na tussenkomst van architect Ben Schepens kon ondertussen een vergunning voor de uit te voeren werken bekomen worden.

De omgevingsvergunning met goedgekeurde plannen werd op 21/4/2021 aan alle eigenaars overgemaakt. U kan ze tevens terugvinden op het klantenportaal.

De uitvoeringsmodaliteiten opgelegd door Stad Gent en Monumentenzorg zijn strikt na te leven. Deze verplichte, gewijzigde uitvoering heeft een impact op het totaalbudget van de werken.

De AV dd 23/4/2019 besliste als volgt :

De eigenaars beslissen ter financiering van de werken een bijzondere provisie op te vragen van 450.000 euro. Betaalbaar in 4 schijven.

Verdeling van de kosten : 246/246 (24 appartementen elk 10/246 en 6 garages elk 1/246)

Op dit ogenblik is het overgrote deel van de te verwachten kosten bekend. Alle reeds bekomen offertes staan ter beschikking op het klantenportaal. De syndicus overhandigt de mede-eigenaars een overzicht (wordt tevens aangehecht aan dit verslag) :

Saey (hoofdaannemer) houdt de prijs van de eerder goedgekeurde offerte aan. Hoewel hierin is voorzien, wordt er geen indexatie toegepast.

Bijkomende werken (details terug te vinden in de bekomen offertes) :

> bijkomende plaatsbeschrijvingen

> bescherming logo

> spouwisolatie thv baksteenmuur

> afstomen baksteen + logo (er wordt op dit deel GEEN crepi voorzien)

Reiniging met verzadigde stoom ter bescherming van logo (= enkel verwijderen oppervlakkige vuil). Tijdens deze werken moet een controle door Monumentenzorg gebeuren. Kleuren crepi zijn af te stemmen op de kleuren van het logo.

> onderkappen metselwerk + plaatsen arduinen plinten

> plaatsen slabben aan ramen (om waterinsijpelingen te voorkomen)

> coating op crepi (tegen vervuiling / groenaanslag)

Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke kosten voor (plaatselijk) herstellen van het logo.

Aanverwante kosten :

- veiligheidscoördinator

- verwijderen / hersplaatsen camera's

- plaatsen/verwijderen werfkast

Gelet op de bijkomende prestaties die ondertussen werden uitgevoerd in dit dossier, dient de eerder goedgekeurde forfaitaire vergoeding voor de syndicus aangepast met een supplement van 975 euro.

Totaalbudget voor de werken wordt op heden ingeschat op 480.000 euro.

Naast de nog op te vragen 4de schijf van 112.500 euro blijft aldus een supplement van 30.000 euro te financieren.

Aandeel van de appartementen hierin bedraagt (240/246) 29.268,29 euro.

Na bespreking keurt de AV de gewijzigde aanpak en het daaraan verbonden budget van 480.000 euro goed.

De AV beslist het supplementaire deel van de appartementen te financieren via eenmalige opvraging.

Datum: 05-07-2021 om 17:30

		<i>Akkoord</i>	<i>Niet akkrd</i>	<i>Onthouding</i>
4	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	79 334	0	4

Telling 79334 van 79334 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: MENOSA (4 aandelen);

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten. De AV is akkoord.

Datum: 05-07-2021 om 17:30**BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening