

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE ORCHIDEE**

Ondernemingsnummer 0850.406.918

Woensdag 22 maart 2023 om 18.00 uur

Zebrastraat Business Center (vergaderzaal Nick Ervinck)

Zebrastraat 32 – 9000 GENT

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, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	47 op 78 hetzij 60,26%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	727 / 1.000 hetzij 72,7%

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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **Mevr. Marie-Christine Waeri**.

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

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

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, **Mr. René Van Aken** bracht verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting door het kantoor van de syndicus bij de door hem geformuleerde opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal via "syndic documenten / rekencommissaris".

5. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2021: **€ 196.456,62**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 160.000 (opvragingen), -€ 20.845,33 (modernisering liften), , -€ 22.389,82 (stijgleidingen), -€ 294.136,34 (renovatie dak garages en balkons 1^e verdieping) -€ 19.085,13 (dossier Goethals)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2022: **€ 0**

6. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 1/01/2022 tot 31/12/2022 bedragen **€ 150.489,31** (inclusief € 929,25 privatieve kosten en € 20.843,59 privaatief verbruik); de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 138.828,51**.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

De 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; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

7. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

8. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **meerderheid tegen minderheid (97,66% stemt voor, 2,34% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaar Goethals stemt tegen)** kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

9. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan ~~(het college van)~~ de rekencommissaris(sen), voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

10. 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)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt **€ 1.559,67**.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **meerderheid tegen minderheid (97,66% stemt voor, 2,34% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaar Goethals stemt tegen)** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

11. Aanstelling van een rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: **Mr. René Van Aken**.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

12. Installatie van een raad van mede-eigendom : vraag om kandidaten, bespreking, stemming (½+1 meerderheid)

Op vandaag is er geen raad van mede-eigendom.

De syndicus verwijst naar de mogelijkheden voorzien in de Wet op de Mede-Eigendom om een Raad van Mede-eigendom op te richten. Na rondvraag ter vergadering, stellen volgende mede-eigenaars zich kandidaat : **Mr. Jacob Faasse, Mr. Louis Vander Stichele en Mevr. Marie-Christine Waeri**. De syndicus vraagt aan de algemene vergadering of zij akkoord gaan met de installatie van de raad en met de kandidaten, de algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** dat de kandidaten worden aangesteld voor de duur van één jaar.

13. 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)

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 150.000** (2 x € 40.000 + 2 x € 35.000); de totale onkosten beliepen **€ 150.489,43**; er is **geen** permanent werkkapitaal. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 153.900**.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

14. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem**, om de **bestaande voorschotten te verhogen** tot € 42.000, de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) blijft behouden. Het eerste periodiek voorschot ten bedrage van **€ 35.000** werd reeds opgevraagd per 01/01/2023; de volgende periodieke voorschotten ten bedrage van **€ 41.000** worden opgevraagd per 01/04, 01/07 en 01/10/2023. Zo wordt er in totaal **€ 158.000** opgevraagd voor dit boekjaar wat - gezien er geen permanent werkkapitaal is - zeker nodig is.

15. Aanleggen van een permanent werkkapitaal (½ + 1 meerderheid)

Teneinde steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om, in uitbreiding met de periodieke voorschotten, een **permanent werkkapitaal** aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening. Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij 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.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 10 per aandeel** in de mede-eigendom wat een totaal vormt van **€ 10.000**.

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** om geen permanent werkkapitaal aan te leggen.

16. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid)

De syndicus verwijst naar punt 5 en vraagt dat er meteen terug gestart wordt met de opbouw van het reservefonds teneinde de volgende stappen in de renovatie te kunnen zetten.

De syndicus stelt voor om volgende opvragingen te doen in 2023 : op **01/05, 01/08 en 01/11/2023** opvragingen van telkens **€ 75.000**. De algemene vergadering (de aanwezige eigenaars op dat ogenblik) gaat hiermee **meerderheid tegen minderheid (98,13% stemt voor, 1,87% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaars Favere en Waeri stemmen tegen)**.

~~Uitgaand van de beslissing in punt 27 worden dan vanaf 01/01/2024 volgende opvragingen beslist: tweemaandelijks opvragingen vanaf 01/01/2024 van € 50.000 (€ 300.000 op jaarbasis).~~

~~De algemene vergadering gaat hiermee unaniem / meerderheid tegen minderheid (98% stemt voor, 0% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaars X, Y en Z stemmen tegen)~~

~~Deze inspanningen zullen ook de komende drie jaren na 2024 dienen te worden aangehouden om alles te kunnen voorwaardlijken wat in de meerjarenplanning is opgenomen.~~

17. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: Onderhoudscontract met OTIS: geen opmerkingen
2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: het laatste keuringsverslag wordt voorgelegd
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met Ahmed Echoubbel: geen opmerkingen
4. Brandveiligheid: geen opmerkingen
5. Sanitair & verwarming: Overeenkomst met de firma TEMPERATUUR.EXPERT, zij zijn 24/7 bereikbaar via 09/324.90.50
6. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. De huidige overeenkomsten worden toegelicht.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent **unaniem** volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

18. Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO) (2/3de meerderheid)

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De algemene vergadering beslist **unaniem** over de inlassing van deze bepalingen in het bestaand reglement van interne orde én het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

19. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (½ + 1 meerderheid)

De syndicus meldt dat de laatste keuring doorging op 13/06/2018 en dat er dus voor 06/2023 een nieuwe keuring dient te gebeuren.

Hij zal hiertoe opdracht geven aan BTV die deze keuring zal uitvoeren. Na uitvoering, zullen offertes opgevraagd worden bij elektriciens om de installatie conform te maken.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

20. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI). Financiering (½ + 1 meerderheid)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, een bedrag daartoe werd reeds in de begroting opgenomen.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

21. Wettelijk verplichte verwarmingsaudit: Toelichting en offerte (½ +1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Het is in Vlaanderen verplicht om periodiek een verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar, met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 100 kW of bestaande uit meerdere ketels, te laten uitvoeren. Deze audit moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

Aangezien de verwarmingsinstallatie van het gebouw ouder is dan 5 jaar en er nog geen audit werd uitgevoerd, werden offertes opgevraagd bij TREMA en CRESCON. TREMA voert dit uit voor € 870,

[Handwritten signatures and initials in blue and black ink are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left and center.]

CRESCON voor € 399,30.

De algemene vergadering gaat vervolgens **unaniem** akkoord de werken toe te wijzen aan CRESCON.

22. Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, een bedrag daartoe werd reeds voorzien in de begroting. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

23. Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen ($\frac{1}{2}$ +1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen.

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, een bedrag daartoe werd reeds voorzien in de begroting. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

24. Dossier verkoop conciërgewoning en wijzigende basisakte: stand van zaken, vervolgtraject (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij het reeds jarenlang aanslepende dossier. Er werd gevraagd aan de notarissen om toelichting te komen geven, doch deze gingen hier niet op in.

De akte zou vorige week woensdag ondertekend worden, dit ging niet door wegens één niet afgehandeld dossier betreffende nalatenschap. Ook de vele verkopen in het gebouw bevorderen de vooruitgang niet en kunnen mogelijks voor nog vertraging zorgen.

Er werd gisteren 21/03/2023 overeengekomen met Notariaat 14 dat de akte – zonder nieuwe problemen – zal worden ondertekend zodra het dossier van de nalatenschap is afgewerkt.

De gelden zullen na afrekening in het reservekapitaal worden gestort. De syndicus meldt de algemene vergadering dat er mogelijks weinig opbrengst zal zijn, dit gezien de hoge notariskosten.

25. Renovatiewerken dak garage en balkons 1^{ste} verdieping achtergevel: toelichting bij de uitgevoerde werken, bespreking en financieel overzicht, vragen van mede-eigenaars (2/3 meerderheid voor uitvoering, $\frac{1}{2}$ +1 meerderheid voor financiering)

De syndicus geeft een overzicht van het budget van deze werken. Uiteindelijk werd er afgesloten met een totale kost van € 303.897,92 daar waar de begroting € 298.931,46 bedroeg. Een overschrijding met 1,6% wat voor dergelijke werken miniem is.

De werken werden zeer correct uitgevoerd en opgevolgd, enkel de laatste loodjes namen wat te veel tijd in beslag waardoor er eigenlijk pas begin dit jaar kon worden opgeleverd.

Er werd door een garage-eigenaar gevraagd of er mogelijks een huurdering kon worden betaald vanuit de VME. De algemene vergadering bespreekt dit. Na stemming beslist de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid (96,15% stemt tegen, 3,85% stemt voor, 0 onthoudingen, enkel de mede-eigenaars Heynderickx, Depaemelaere en Van Herreweghe stemmen voor)** om geen huurdering te voorzien voor de hinder tijdens de renovatiewerken.

Er wordt voorgesteld om sowieso een oplossing voor het nieuwe luik te voorzien.

26. Renovatiewerken 2023 : 3 kokers, opfrissen garages, dakterras 9^e verdieping, brandveiligheid: toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking, stemming (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½+1 meerderheid voor financiering)

De syndicus stelt voor gezien de beschikbare middelen enkel uit te voeren in 2023 :

3 stijgleidingen : € 40.000 per koker maakt € 120.000

Opfrissen garages (schilderen en belijnen van de beide verdiepingen) : budget voorzien van € 25.000

Dakterras 9^e verdieping isoleren : voorzien budget van € 20.000

Brandveiligheid : controle en waar nodig in orde brengen van alle brandbestrijdingsmiddelen, pictogrammen, etc... Hier wordt een budget voorzien van € 15.000

Totaal van de werken in 2023 zou dan € 180.000 bedragen waardoor er op het eind van het werkjaar € 70.000 zou overblijven.

Na bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met uitvoering van volgende werken : Vernieuwen van 5 kokers : budget € 200.000

Het verbeteren van de brandveiligheid : budget € 15.000.

Voor wat betreft de financiering van deze beide zaken die in 2023 worden uitgevoerd beslist de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid (96,15% stemt voor, 3,85% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaars Dhavons, Depaemelaere en Goorman stemmen tegen)** om de vooropgestelde opvragingen te doen binnen de sleutel ALLE AANDELEN (code: 0010).

27. Renovatiewerken 2024 : achter- of voorgevel, 3 kokers, opfrissen kelders: toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking (geen stemming)

In samenspraak met ingenieur Snoeck wordt voorgesteld eerst de achtergevel aan te pakken en daarna pas de voor- en zijgevels. De syndicus meent dat een beslissing hieromtrent nu niet aan de orde is en zal de ingenieur op de volgende statutaire vergadering uitnodigen teneinde een en ander toe te lichten.

Dienen wel zeker uitgevoerd in 2024 : vernieuwen van verdere kokers, isolatie van het dak op de 9^{de} verdieping rechts, veiligheidsaspect balustrades.

28. Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedure (geen stemming).

De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedure. Na de hernieuwde bijzondere algemene vergadering van 29/06/2022 was er zeer goede hoop dat deze procedure inmiddels zou zijn afgerond doch tegenpartij Goethals tekende recent nog maar eens beroep aan tegen een eerder genomen beslissing.

Er werden opnieuw conclusietermijnen toegekend aan de beide partijen, de conclusie van de VME opgemaakt door Mter Mertens kan op vraag na de vergadering bij de syndicus worden bekomen door de mede-eigenaars die dit wensen. De pleitdatum werd vastgelegd op 14/11/2023 zodat dus opnieuw dient te worden afgewacht wat de rechtbank hieromtrent beslist.

Mede dankzij de tussenkomsten van eigenaar Koen De Vuyst zal het dossier na deze uitspraak toch kunnen afgerond worden. Betrokken mede-eigenaar vraagt dan ook aan de algemene vergadering of de kost voor advies door zijn raadsman ten bedragen van € 1.233,32 kan worden gedragen door de VME bij afsluiting van dit dossier. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord. De afsluiting en volledige afrekening van dit dossier zal dit aan elke mede-eigenaar worden medegedeeld met de nodige uitleg.

29. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

30. Vragen mede-eigenaars (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½+1 meerderheid voor financiering)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vragen van mede-eigenaars :

Actie radiatorkranen of andere verwarmingswerken en aflaten van de kolommen :

Op vraag van een eigenaar stelt de syndicus voor om twee data te voorzien waarop het water van de kolommen kan worden afgelaten en eigenaars werken aan de privatieve verwarmingsinstallatie kunnen uitvoeren. Als eerste datum zou woensdag 12 april 2023 worden voorzien tussen 8 en 12 uur.

Bewoning en rust in het gebouw :

Er bereiken ons meer en meer klachten over ernstige lawaaihinder in het gebouw. Bij klachten na 22.00 uur 's avonds wordt geadviseerd de Politie te bellen. Tevens mag elke klacht aan de syndicus worden gemeld met correcte aanduiding van waar de lawaaihinder zich voordoet. Er zal een gerichte controle worden aangevraagd aan de dienst Bouwtoezicht van de stad Gent om te kijken of de bewoning correct gebeurt en er geen sprake is van domiciliefraude en/of verhuur aan studenten.

31. 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

32. Diverse

Er zijn geen diverse punten meer.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.10 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, 22 maart 2023
Dossierbeheerder Luc Gysels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie ORCHIDEE
Ondernemingsnummer 0850.406.918