

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE TER LEIEKADE
ondernemingsnummer 0437 396 556
Dinsdag 21 mei 2024 om 10 uur
LOCATIE : Zebra, Zebrastraat 32 te 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 de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	17 op 31
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5965/10.000

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **mevr. Bral** ; waarvan akte.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

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

De rekencommissaris(sen), **mevr. Bral en dhr. Van Acker Filip**, brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

Werking individuele watermeters :

Op de factuur van Farys, ontvangen op 18/03/2024, werd een totaal verbruik opgetekend van **2379 m3** voor de periode 10/03/2023 tem 04/03/2024.

Het totaal opgenomen m3 via de aftrekmeters voor de appartementen bedroeg op 04/04/2024 slechts **1515 m3** of een **verschil** tussen de gemeenschappelijke teller en de privatieven van **864 m3**.

Hierop werd afspraak gemaakt met Farys om de gemeenschappelijke watermeter te controleren op zijn goede werking. Er werd geen gebrek vastgesteld.

Aangezien de individuele watermeters reeds ouder zijn dan 10 jaar (mogelijks reeds van in 1998) nemen zij het verbruik mogelijks niet meer correct op.

De syndicus vroeg offerte op aan :

ISTA :

Leveren en plaatsen van :

Omschrijving Aantal Jaarlijkse huur - WATER - DRAADLOZE KOUDWATERMETER - DOMAQUA

Meet het exacte verbruik van je sanitair koud water, inclusief draadloze uitleesmodule.

32 X 14,00€/st = € 448,00

Omschrijving Aantal Aankoopprijs

AMM - DRAADLOZE DATALOGGER & GATEWAY

De AMM neemt wekelijks al de verbruiken op van de meters en stuurt deze via 4G / NB-IoT door.

Werkt op batterij, dus geen stopcontact nodig.

1 X 290,00€/st

Totaal € 448,00 + 290,00 = € 738,00 + 21 % btw = **€ 892,98 / jaar**

HMS:

Leveren en plaatsen van :

Datalogger, antennes, internetgateway met internetabonnement en extra hoofdwaterteller

Privatieve koudwatertellers

32 X 1,89/ st = € 60,48 X 12 maanden = € 725,76

32 X Internetverbinding à 1,00 / maand x 12 maanden = 384,00

Totaal € 725,76 + 384,00 = € 1.109,76 + 21 btw = **€ 1.342,80 / jaar**

+ Eenmalige opstartkost **195,00 + 21 % btw = € 235,95**

De vergadering beslist **unaniem** de offerte van Ista te weerhouden voor uitvoering; waarvan akte.

5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (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.

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting werkjaar 2022 bedraagt : € 8.400,00

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- € 2.250,14 opgevraagd
- € 20,96 intresten

Het saldo van het reservekapitaal op 31/12/2023 : € 10.672,10

7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 tem 31/12/2023 bedragen € 51.573,27 (incl. private kosten € 18.148,99); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 64.698,68 (inclusief € 12.190,24 individuele kosten)

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

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.

8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd; waarvan akte.

9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar; waarvan akte.

10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME): **Mevr. Bral, Dhr. van Acker , Delinvest en Dhr. Vanbruwaene** ; waarvan akte.

11. Verlenen van kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen) voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen), **mevr. Bral en dhr. Van Acker Filip** ; voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar, waarvan akte.

12. 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 ($\frac{1}{2}$ + 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 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.

€ 727,07 / maand

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** 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; waarvan akte.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
2022
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
2021
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

13. GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst (½ + 1 meerderheid)

De Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG' legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een **verwerkingsregister** van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- een **privacyverklaring** op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten en;

- een **verwerkingsovereenkomst** af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

De Syndicus stelt deze documenten op in opdracht van de VME; Deze zijn consulteerbaar op het portaal.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen; waarvan akte.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de onderstaande tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

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

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: **mevr. Bral Eva en dhr. Van Acker Filip** ; waarvan akte.

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

15. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 17/05/2024 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)

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:

Kandidaat 1 : Mevr. Bral;

Kandidaat 2 : Delinvest ;

Kandidaat 3 : Dhr. van Acker

Dhr. Vanbruwaene Kurt wenst niet langer deel uit te maken van de Raad van Mede- eigendom; waarvan akte.

De vergadering is **unaniem** akkoord met de samenstelling van de raad van mede- eigendom; waarvan akte.

16. 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 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 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 **€ 45.000,01** (€ 3.500,03 x 6) + (€ 3.749,98 x 6) + € 1.499,95 opleg.

Bijzondere provisie 2022 € 11.798,36 – opname dakluifel € 855,42 : saldo € 10.942,94

; de totale onkosten beliepen **€ 51.573,27** (incl. private kosten € 18.148,99)

; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 5.000,00**

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 55.928,82**

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; waarvan akte.

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

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal 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 beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten te verhogen** van 45.000,00 naar **€ 55.000,00/ jaar** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande **periodiciteit of maandelijks € 4.583,33.**

Voor de reeds verstreken maanden (01/2024 tem 05/2024) zal voor het verschil tussen € 3.750,00 maandelijks en € 4.583,33 maandelijks, hetzij € 833,33 / maand X 5 = € 4.166,65, een

geïndividualiseerde betalingsuitnodiging overgemaakt worden; alsook voor het nieuw maandelijks te betalen bedrag vanaf 01/06/2024; waarvan akte.

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

De algemene vergadering beslist, na verdere bespreking, **unaniem** een reservekapitaal op te richten en **€ 5.000,00 op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen"** op te vragen voor het lopend werkjaar via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging 01/09/2024; waarvan akte.

19. 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 syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

20. 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 werkwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Soort	Relatie
Afval ophaal	Ivago
Verzekering	B Cover verzekeringen / Insures
Afvalcontainer leverancier	De Lelie
Bewakingscamera	VDBS Beveiliging
Brand centrale installateur	Alertis (Ardovlam)
CV meteropname	VM Vastgoedbeheer
Deurmatten	Aneca Services
Elektriciens	Audio Video Beeckmans
Elektriciteit keuring	BTV
Elektriciteit leverancier	Engie - Electrabel

Lift keuring	BTV
Lift personen 1	Thyssenkrupp Liften Ascenseurs
Lift telefoon	Proximus NV
Poetsen ramen	De Lelie
Poetsfirma	De Lelie
Poort 24/24	Nassau Door
Schrijnwerk onderhoud	De Smeyter P & E
Afvoeren	Aqua Jet Vlerick
Ventilatie installateur	Zehnder Group Belgium
Verzekering makelaar blokpolis brand	Insures
Water leverancier	Farys

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, waarvan akte.

Opmerking:

De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

21. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen - aanstellen van een asbestdeskundige (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht pas **vanaf 01/01/2027**. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden. Dat is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel.

Asbesthuis:

Basisbedrag = €450 + €50/per trappenhuis

Inbegrepen =

- alle staalnames van volgens het OVAM inspectieprotocol verplicht te bemonsteren materialen, inbegrepen met uitzondering van thermische isolatie
- OVAM retributie

+ bijkomend: **enkel voor** de verdiepingen waar bijkomende gemeenschappelijke delen (bv. gang, berging) aanwezig zijn dewelke niet behoren tot de traphal (cfr inspectieprotocol OVAM): € 50/per verdieping.

+ bijkomend: **indien aanwezig**: thermische leidingisolatie: € 33/per mengstaal van thermische leidingisolatie

+ bij aanwezigheid van technische installaties waarbij cfr het OVAM inspectieprotocol ons moeten laten bijstaan door bevoegde technici dan vragen wij Syncura om de nodige afspraken te maken opdat een technicus, in opdracht van Syncura, aanwezig is om ons bij te staan waarbij diens kost bijgerekend worden in onze factuur.

Bij wijze van voorbeeld : de kostprijs voor een residentie met één traphal, zonder bijkomende gemeenschappelijke delen dewelke niet behoren tot de traphal en waar geen thermische leidingisolatie aanwezig is zou dan komen op € 594,5 (BTW incl.) (nl. € 400 + € 50 + BTW + OVAM € 50)

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering **unaniem** over de opmaak van een asbestattest van de gemeenschappelijke delen in het lopend werkjaar door **Asbesthuis** ; waarvan akte.

22. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen - aanstellen van een asbestdeskundige : Financiering (½ + 1 meerderheid

De vergadering beslist **unaniem** om de opmaak van een asbestattest te financieren via **het reservekapitaal** ; waarvan akte.

23. Toelichting renovatieplicht 2050 : Bespreking (geen stemming)

De syndicus verwijst naar de informatie meegestuurd met de uitnodiging tot huidige algemene vergadering.

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving.

Sinds 1 januari 2023 geldt de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, dus ook voor appartementen.

Alle appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop (en andere overdracht). Label D is een eerste tussenstap.

De syndicus zal de beschikbare EPC attesten van de appartementen verzamelen om zicht te krijgen voor welke appartementen.

24. Aanstellen van een deskundige voor opmaak van een renovatierapport 2050 : Bespreking + beslissing (2/3 meerderheid)

Offerte Trema voor opmaak van een renovatierapport 2050 :

Er wordt een korting van € 320,00 toegepast indien het EPC GD werd opgemaakt door Trema; wat van toepassing is.

€ 4.750,00 min 320,00 = 4.430,00 + 21 % = **€ 5.360,30**

De vergadering beslist **unaniem geen** studie te laten maken; waarvan akte.

25.Aanstellen van een deskundige voor opmaak van een renovatierapport 2050 : Financiering (½ + 1 meerderheid)

Niet van toepassing.

26.Herstel dakluifel : bespreking + beslissing (2/3 meerderheid)

Op de vorige algemene vergadering was er unaniem akkoord om dakwerken Naessens de herstelling te laten uitvoeren in regie.

De vergadering verleende unaniem volmacht aan Dhr. Vanbruwaene Kurt om met dakwerken Naessens hierover contact op te nemen.

Ook dhr. Matthys wenst de werken mee op te volgen.

Dakwerken Naessens maakte alsnog offerte op :

Algemeen 16 644.54

Werfinrichting 15 341.00

- *Eventuele kosten worden na de werken verrekend.*

Werftoilet 287.50

Stelling Stelling 15 053.50

- *Uitkraging onder de oversteek wordt afgesteund op onderliggend terras.*

Verticaal transport 561.79

Afval 741.75

Afbraakwerken - Algemeen 4 612.07

Afbraakwerken - Oversteek

afbraak Uitkappen tapbuis VH **316.02**

Afbraak Afbraak van dakrand - Luifel / EPDM VH 55.00 lm 4.68 **257.40**

Afbraak Afbreken dichting in EPDM / Onderliggende draagvloer VH 55.00 lm 38.78 **2 132.90**

Afbraak Afbraak van dakrand - Hoofddak / Roofing VH 55.00 lm 4.01 **220.55**

Afbraak plaatmateriaal - Rockpanel VH 55.00 lm 30.64 **1 685.20**

Vorbereidende werken - Luifel/oversteek 1 954.70

Afbraak Demonteren / monteren verticale strook rockpanel -

- *Een tekort aan plaatmateriaal wordt apart geleverd aan dagprijzen.*

Timmerwerken - Oversteek 34 335.40

Herstel / Versteven van constructie oversteek VH 55.00 lm 198.89 **10 938.95**

Oversteek Bekleding oversteek / sponde met Rockpanel(stockkleur VH 55.00 lm 425.39 **23 396.45**

Dakdichting 10 932.71

bakgoot Bakgoot in Resitrix VH 55.00 lm 106.58 **5 861.90**

°Geplaatst in de nieuwe bebording.

dakrand Alu dakrand T60/60 ral-kleur - Bakgoot resitrix VH 55.00 lm 35.86 **1 972.30**

Zichthoogte 60 mm* tapbuis Tapbuis in PE met slab in EPDM diam. 63 VH 6.00 st 106.21 **637.26
dakrand Alu dakrand T60/60 ral-kleur - Hoofddak VH 55.00 lm 44.75 **2 461.25**

Daklichtopeningen - Plat dak 333.30

Algemeen totaal : 68.812,72 + 4.128,76 btw = **€ 72.941,48**

De vergadering beslist **unaniem om ook offertes op te vragen voor renovatie van het hoofddak inclusief de dakrand; waarvan akte.**

Bv. DAKRA uit Ronse

Offertes zijn na ontvangst over te maken aan alle eigenaars ; waarvan akte.

27. Herstel dakluifel : financiering ($\frac{1}{2}$ + 1 meerderheid)
Niet van toepassing.

28. 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, waarvan akte.

29. 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. ($\frac{1}{2}$ + 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.

30. Diversen : geen stemming

- **Huisvuil : Eigenaars dienen hun huurders te sensibiliseren om correct te sorteren en geen grof vuil achter te laten in de gemene delen.**

31. Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

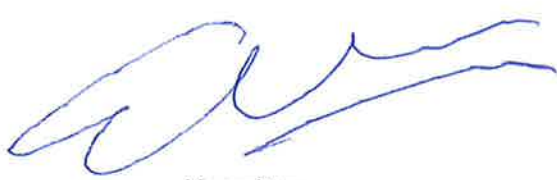
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 11:45 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, 21 mei 2024
Freia van Coillie
Dossierverantwoordelijke
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Ter Leikade
Ondernemingsnummer: 0437 396 556



Voorzitter
Heer Bral

