

uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Dit voor een maandelijks forfaitair ereloon ten bedrage van 2.400,36 euro excl. BTW (vorig jaar 2.324,97 euro).

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.

De syndicus verduidelijkt de jaarlijkse indexatie en herinnert de vergadering aan de extra tarifiering, sinds 2023, van late vergaderuren : 168 euro na 17h en 250 euro na 20h."

16. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) (X + 1 meerderheid)

Dhr. Van Speybroeck Frank stelt zich opnieuw kandidaat als rekencommissaris. Gezien de belangrijke tijdsbesliding die dit met zich meebrengt wordt voorgesteld om de vergoeding aan te houden op 1.250 euro per jaar weliswaar met toepassing van de index.

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met unanimité van stemmen verkozen: Dhr. de vergadering gaat eveneens unaniem akkoord met de voorgestelde onkostenvergoeding.

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

17. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 11/03/2025 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (X/ 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, di kiezen.

Kandidaat 1: di

Kandidaat 2: di

Kandidaat 3: di

De vergadering

... .. de kandidaten waarvan akte.

18. Goedkeuring forfaitaire kostenvergoeding voor de leden van de RVME : bepaling bedrag, stemming X+1 meerderheid.

Er wordt voorgesteld om zoals voorgaand jaar aan elk van de raadsleden een forfaitaire kostenvergoeding toe te kennen van 125 euro per kwartaal.

Bijkomend zal aan uitvoerende leden een vergoeding van 50 euro per maand toegekend worden voor het uitvoeren van extra taken, zoals toezicht op werken, herstellingen en contacten leveranciers.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord

... .. onthoudt zich)

- 19. Voorstel om aan de raad van mede eigendom volmacht te verlenen tot het uitvoeren van instandhoudingswerken van de door de syndicus voorgestelde werken tot een bedrag van 7.500 euro exclusief btw (2/3 meerderheid)**

De bedoeling is om te kunnen beslissen samen met de syndicus over kleine werken die niet dringend en noodzakelijk zijn. Het voorstel is om volmacht te verlenen aan de RVME voor het uitvoeren van kleine werken tot maximum een bedrag van 7.500 euro exclusief btw.

Na verdere plenaire bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om volmacht te geven aan de raad en de syndicus om instandhoudingswerken tot maximaal 7.500 euro exclusief BTW zelfstandig te kunnen uitvoeren mits mededeling aan de eigenaars (minstens op Dobby).

- 20. Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Aanstelling en verlenen van mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om VME BLOK B te vertegenwoordigen op de Statutaire Algemene vergadering van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan (2/3 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de RVME te mandateren als vertegenwoordiger voor VME BLOK B, dit zowel op de Statutaire Vergadering van Complex Martelaarslaan – Jubileumlaan, alsook tijdens het hele werkjaar 2025 tot aan de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

- 21. Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: verlenen van volmacht aan de syndicus om VME BLOK B te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de wijzigende akte van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan (aanpassing aan wettelijke vereisten) (2/3 + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering verleent unaniem volmacht aan de syndicus, na akkoord van de algemene vergadering van het Complex met de wijzigende akte, om Blok B te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de wijzigende akte van het Complex

- 22. 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). Deze procedure is ongewijzigd gebleven in vergelijking met vorige boekjaar.

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.

- 23. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (2/3 + 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	Refotie
Beveiligingscamera	ADP Security
CV 24/24	Celsius en Watt
CV installateur	Block Dias
Elektriciteit leverancier	Engie - Electrabel
Lift keuring	AIB-Vincotte
Lift personen 1	Cosmolift
Naamplaatjes	Cleanpoint
NOODGENERAT	Eira
Peetsfirma	Van Twembeke Griet
Peetsfirma - huisvuilverwerking	Van Speybroeck
Pomp 24/24	Slock
Sanitair 24/24	Slock
Sanitair septische put ruiming	Aqua Jet Vlerick
Stookolie leverancier	ProxiFuel
Stookolie tank keuring	AIB-Vincotte Belgium
Fun onderhoud	Goesaert Kris
Verzekering arbeidsongevallen: makelaar	Insures
Verzekering BA: makelaar	Insures
Verzekering blokpolis: leverancier premiebericht	Allia Insurance Brokers
Verzekering blokpolis: maatschappij	Ethias Hasselt
Verzekering blokpolis: makelaar	Allia Insurance Brokers
Water leverancier	Farys
Waterontharder leverancier	Colligan

De syndicus wijst er op dat de exclusieve raamovereenkomst (op vandaag met Electrabel) de vereniging van mede-eigenaars de garantie biedt dat zij tijdens diens beheer steeds de scherpste marktprijs aangeboden krijgen.

Er zijn algemeen problemen met Slock – lange wachttijden voorafeer interventies of opdrachten uitgevoerd worden. e formuleert klacht en vraagt om te zoeken naar een backup voor Slock.

Een mogelijke backup is LL TECHNICS wiens werkzaamheden voortopig nog beperkt zijn tot de centrale verwarming. Er wordt uitgekeken naar een mogelijk andere firma.

Betreffende de blokpolis wordt gevraagd om na te gaan dat de verzekerde waarde nog voldoende hoog is. De syndicus zal dit nagaan met de makelaar en de rvme informeren.

Er wordt een vraag gesteld om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten – de algemene vergadering is akkoord en mandateert de rvme.

Na plenaire bespreking gaat de Algemene Vergadering unaniem akkoord om alle reguliere onderhoudscontracten en de samenwerking met de huidige leveranciers onder dezelfde voorwaarden verder te zetten.

24. Toelichting bij de stand van zaken juridische procedures.

De historie van de procedure PIC RENODECOR wordt hieronder weergegeven:

Chronologie:

- Schade van 2018
 - o Zonneweringen
 - o Hordeuren
 - o Glaswerk
 - o Buitenschrijnwerk ramen
- Lopende 2018 eerste opstart verzekeringsdossier na aanmaning door syndicus namens VME
- Oplevering april 2019 – geen melding van voormelde schade
- Openen dossier 2020 bij ons
- Maart 2020: eerste advies en inzichten:
 - o schade principieel privaat te vorderen
 - o schadeclaim vervolledigen en identiteit van alle privatieven bevroegen
 - o mandaat van alle privatieven verzamelen
- Aanmaningen (2) aan PIC juni 2021 + januari 2022 namens VME:
 - o Schadeclaim nog in opbouw (maar er kon niet meer gewacht worden indachtig tijdigheid van de vordering)
 - o Geen mandaat van privatieven bekomen (maar er kon niet meer gewacht worden indachtig tijdigheid van de vordering)
 - o VME in makelaarsfunctie tot behoud van privatieven laten optreden
 - o Indien opmerking nopens karakter van de schade – privatieven later laten tussen komen
- Dagvaarding 25.02.2022 namens VME
 - o Verzet aannemer obv
 - Geen vermelding in PV voorlopige oplevering
 - Administratieve bepalingen opgemaakt door BORMS (door ons)
 - Laattijdigheid van de vordering
 - o Geen argumentatie nopens privaat of gemeen karakter dus privatieven kunnen (nog altijd) niet tussen
- Vonnis 29.06.2022 – vordering afgewezen ogv:
 - Geen vermelding in PV voorlopige oplevering
 - Administratieve bepalingen opgemaakt door BORMS (door ons)
 - Laattijdigheid van de vordering
 - (niets over privaat of gemeen karakter van de schade)
- Sinds tussenarrest 06.09.2024
 - o Overwegingen van het arrest in de lijn van het eerste vonnis en dus verder negatief in te schatten voor onze vordering
 - o vraagstelling nopens privaat of gemeen karakter van de schade voor het eerst ambtshalve door het Hof gesteld met nieuwe termijnen (lopende)
 - basisakte biedt
 - onvoldoende basis voor de 4 soorten schade,
 - hoogstens basis mbt schrijnwerk maar
 - o is in de claim maar 18.000 EUR van de 68.000 EUR
 - o is forfaitair begroot op 750 EUR per appartement (werkelijke schade?)
 - PIC werpt dit thans ook op in conclusies (zie bijlage 1 voor laatste conclusies) – geen rechtsgrond voor VME
 - Weinig tegenargumenten mbt privaat karakter

- Desgevaillend wel (maar is dit nog wenselijk?) aangaande:
 - belang van VME
 - feit dat dit niet ambtshalve mocht opgeworpen worden
 - maar zou dan cassatiemiddel moeten worden (want is reeds opgeworpen) waar we niet heen willen
 - zie bijlage 2 voor nota destijds voorbereid
- Bij rondvraag blijkt dat sommigen de schade reeds zelf hebben hersteld zodat de gevraagde expertise nutteloos zou worden
- Conclusie: door het verloop en de omstandigheden die er thans zijn, beter de procedure niet verder te zetten wegens:
 - o Vermoedelijk zonder succes en dan nog meer kosten indien nog conclusies moeten gemaakt worden
 - o Zeifs indien met succes à gevolg is expertise die moet voorgeschoten worden door VME maar niet bereid en niet duidelijk met welk nut nog (welke ME's hebben nog niet hersteld?)
- Mogelijkheden:
 - o Stopzetting procedure:
 - gesprek met raadsman PIC leert dat er bereidheid mo zijn bij afstand fel in te binden aangaande de kosten cfr.
 - Bij regeling met afstand door ons zou men akkoord kunnen gaan met enkel 1680 EUR eerste aanleg te betalen door VME aan PIC, waarbij voor het overige onneder argen kosten te dragen heeft
 - In afwachting van duidelijkheid worden de conclusietermijnen geschorst (normaal tegen 16.12 conclusies)
 - Als wij op deze wijze kunnen regelen en er moeten geen conclusies meer gemaakt worden, zal er door ons ook niet meer afgerekend worden en is hetgeen betaald werd, definitief qua advocatenkosten
 - o Verderzetting procedure:
 - Vermoedelijk dan zonder succes gezien
 - de eerdere overwegingen van het tussenarrest die in de lijn liggen van het eerste vonnis
 - de problematiek van het privaat karakter miv buitenschrijnwerk
 - met bijkomende kosten
 - hogere vergoeding aan PIC indien verlies
 - bijkomende advocatenkosten indien conclusies en pleidooien nog noodzakelijk zijn

Gebaseerd op bovenstaande analyse en omdat een beslissing niet kon wachten tot de algemene vergadering werd beslist in overleg met de ryme om de procedure stop te zetten zodat bijkomende kosten konden vermeden worden.

25. Gestemde verdeelsleutels nog te verwerken in basisakte : (geen stemming)

- verbod tot publiciteit op de zijgevel
- verdeelsleutel warmtekosten : voorstel 30% gemeenschappelijk – 70% volgens de warmtemeters.

Deze wijzigingen in verdeelsleutels werden gestemd op de vorige algemene vergadering. Om tegenstelbaar te zijn aan derden dienen deze bepalingen in de basisakte opgenomen te worden. Zolang het niet opportuun geacht wordt om de kosten voor aanpassen basisakte te maken, kan de tegenstelbaarheid bewerkstelligd worden door de gestemde punten te herhalen in het verslag van de algemene vergadering.

26. Dossier vernieuwen stijgleidingen sanitair koud en warm water : toelichting, bespreking van de detailplanning door E-PIPE.

Dhr. Ongenae van E-PIPE geeft verdere toelichting bij de planning van de werken en beantwoordt vragen. Gedetailleerde planning zal nog voor de werken verstrekt worden.

27. Voorstel om de gelijkvloers gevels te isoleren samen met het vernieuwen van de inkomdeuren – op vraag mede-eigenaar dt naar kantoren E-F-G-H) tot vraag tot verlenen toestemming voor het plaatsen van nieuwe ramen en deuren : toelichting, stemming (2/3 meerderheid)

: komt ter vergadering met een voorstel om de gelijkvloerse voorgevel te isoleren samen met het vernieuwen van de ramen en voordeuren. Aan de gelijkvloerse achtergevel zal eveneens een stuk gevel dienen geïsoleerd te worden – zie voorstelling in bijlage.

Na lange discussie beslist de vergadering unaniem om het voorstel verder in meer detail uit te werken zodat dit kan voorgelegd en gestemd worden op een algemene vergadering te beleggen nog voor de zomer.

28. Dossier noodgenerator : bespreking van de voorliggende offertes (2/3 meerderheid)

De noodgenerator werkt niet meer – het toestel is zeer oud, er werden nog pogingen ondernomen om het te herstellen maar dit is niet gelukt.

In de basisakte en in de brandweervoorschriften van blok B staat vermeld dat er een noodgenerator moet zijn die een aantal installaties van stroom dient te voorzien bij uitval van elektriciteit.

Er werden aan diverse firma's offertes gevraagd : we kregen twee offertes

- VAN WINGEN is de meest complete offerte – inclusief plaatsing 49.778 euro ex btw met een optie van 4.620 euro om automatisch verluchting toe te laten
- VANDAELE : prijs toestel plaatsing in regie 16.614 / 19.358 euro + elektrische muurkast 2.450 euro.

De kosten liggen op niveau van het complex en zullen uiteindelijk daar gestemd worden. De kosten zijn te delen met BLOK C en Garagecomplex – verdeelsleutel zal volgens quotiteilen gebeuren. Naast de machine zelf zullen de elektrische voorzieningen en de elektrische schema's nog dienen bekeken worden. Hiervoor is momenteel geen kostenraming nodig.

Een eigenaar signaleert dat er goedkopere oplossingen voor de generator zelf mogelijk zijn – deze zullen door ryme en syndicus eveneens nog bekeken worden.

Na lange discussie besliste de SAV om meerderheid tegen minderheid (mede-eigenaars VAN WINGEN tegen samen 151 quotiteilen tegenover 5.391 stemmen voor) om volmacht te geven aan de raad om dit dossier verder uit te werken en te vervolledigen zodat dit op een te beleggen bijzondere algemene vergadering kan voorgesteld en gestemd worden.

29. Dossier noodgenerator : financiering (1/2+1 meerderheid)

Geen stemming

30. Dossier watertellers : toelichting, bespreking van de offerte van ISTA (2/3 meerderheid)
Met de uitnodiging werd de offerte van ISTA meegestuurd – prijs is in huur : 9 euro per jaar per waterteller = 36 euro + btw per jaar per appartement en dit gedurende 10 jaar.
De huur houdt de volledige installatie in + de jaarlijkse uitlezing en rapportering + vervanging bij defecten.

De algemene vergadering stemt unaniem om de watertellers te huren bij ISTA zonder plaatsing van de voorgestelde antiretourkleppen. De plaatsing zal gecoördineerd worden met de werken van E-PIPE

31. Dossier watertellers : financiering (1/2+1 meerderheid)
De financiering gebeurt door privatieve aanrekening in de afrekening.

32. Dossier asbestattest voor de gemeenschappelijke delen – aanstellen deskundige
(meerderheid 1/2+1)
De termijn om hieraan te voldoen werd verlengd naar 1/1/2027 maar de geldigheidsduur werd aangepast - het attest is nu onbeperkt geldig ipv 10 jaar. Er wordt aangeraden om dit attest nu reeds te laten opstellen, de prijzen zullen waarschijnlijk stijgen naarmate de deadline nadert.
Er liggen twee offertes voor :

- Asbest Attest Aanvragen BV – kost 3.302euro inclusief BTW.
- Trema – kost 1.844 euro inclusief BTW

De algemene vergadering beslist unaniem om het asbestattest te laten opstellen en dit door TREMA.

33. Financiering kosten asbestattest (meerderheid 1/2+1)
De financiering zal gebeuren uit de werkingmiddelen.

34. Voorstel tot het opnemen in het RIO van de volgende bepalingen (2/3 meerderheid)
- Verduidelijking omtrent gebruik containerlokaal als fietsenstalling
Dit punt wordt verdaagd naar de te beleggen bijzondere algemene vergadering.

35. 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 gemeene 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.

36. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze statutaire algemene vergadering reeds uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn - waarin 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.

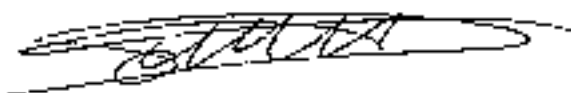
Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem**, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, reeds te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

37. VARIA.. (geen stemming)

- Peuken op de parking
 - o Oproep aan alle bewoners zal uitgehangen worden

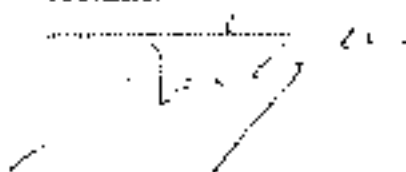
De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u10

De syndicus (tevens secretaris) en de voorzitter en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars ondertekenen 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, 11/03/2025
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Blok B
Ondernemingsnummer 0880.561.644

Voorzitter





Önderningsnummer 0880.561.644

Vrijdag 08/03/2024 - 18u00

Parochiezaal Sint-Paulus

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: 76 op 120
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 5.934 / 10.000

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (2/3 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met unanimité van stemmen, verkozen: dhr. , waarvan akte.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (2/3 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 de rekeningen (goede stemming)

De rekencommissaris(sen), dhr., brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening. aan de notulen gehecht worden

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

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toeflichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 bedragen 277.288,68 euro [excl. individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar 01/01/2022 tot 31/12/2022 beliepen 288.049,85 euro [excl. individuele kosten].

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

Deze 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 tegood vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.



VIM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling, r.v. AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
 BIV 51 (088) – BIV 200957 – BIV 534722 – ING 330 0638403-04

Deze mede-eigenaars wiens aangepaste afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk terugstorten 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. Goedkeuring van de voordiggende 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 voordiggende 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 **378.974,45 euro (371.342,45 euro provisies werkkapitaal en 7.632 euro opvraging voor de ramen)**; de totale onkosten beliepen **340.220,19 euro** (inclusief 62.931,51 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt **60.000 euro**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **364.500 euro** inclusief **50.000 euro** individuele kosten.

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.

9. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (3/4 + 1 meerderheid)

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het wekkapiitaal 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 wekkapiitaal op te vragen.

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de bestaande voorschotten aan te houden alsmede de bestaande periodiçiteit aan te houden

10. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: 177.233,63 euro
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

OVERZICHT EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL

Date	Journal	Description	Debit	Credit	Saldo
1/01/2021		BEGINSAALDO			150.670,43 €
1/02/2021	AAV	Uitbrauding camerabewaking	2.525,96 €		148.144,47 €
1/03/2021	AAV	Verhuur van elektrische voeding liftinstallaties	5.165,84 €		142.978,63 €
30/03/2021	FIN	Conjunctural Retax (annulatie voorschot)		30.345,93 €	173.324,56 €
1/06/2021	PRO	PRO - 161644 - Reservekapitaal 2021		45.000,00 €	218.324,56 €
19/08/2021	AAV	Plaatsen nieuwe vloerbekleding	3.021,50 €		215.303,06 €
19/11/2021	DIV	Reservekapitaal gevel (energiebesparing)		200.157,00 €	415.460,06 €
18/12/2021	DIV	ARB - voegen contrast	173.503,67 €		241.956,39 €
28/12/2021	DIV	ARB - zijgevels gelijktloers / verlichtingsgaten / pening	11.916,40 €		230.040,00 €
28/12/2021	DIV	ARB - gelijktloers waterdichting + Penthouse isolatie rev	10.850,16 €		219.189,84 €
28/12/2021	DIV	ARB - putdeksels	2.289,60 €		216.900,24 €
28/12/2021	DIV	ARB - pluggen voor isolatie	4.947,84 €		211.952,40 €
28/12/2021	DIV	ARB - plaatsen penthouses	5.621,68 €		206.330,72 €
28/12/2021	DIV	Brandweer - advies	93,00 €		206.237,72 €
28/12/2021	DIV	Trama - werkbevolging	6.470,12 €		200.767,60 €
28/12/2021	DIV	Architecten - opmeting	1.791,00 €		198.976,60 €
28/12/2021	DIV	b. tegels - verplaatsen mator	1.232,75 €		197.743,85 €
28/12/2021	DIV	Cl. Technics - thermogelaten + thermolaat	2.465,17 €		195.278,68 €
28/12/2021	DIV	Cl. Technics - pompstokkoven	2.513,96 €		192.764,72 €
28/12/2021	DIV	Communif - 3 frequentierelages	13.437,82 €		179.326,90 €
28/12/2021	DIV	Verhuur vergoedingen		1.000,00 €	180.326,90 €
28/12/2021	DIV	Intersten reservekapitaal		14,56 €	180.341,46 €
31/12/2021		EINDSAALDO			177.233,63 €

11. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of OPT OUT (4/5 meerderheid)

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de ruide eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen = opt-out.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, **unaniem** om geen gebruik te maken van de "opt out" regeling en om het bestaande reservekapitaal verder op te bouwen - zie punt 12.

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

De tabel hieronder geeft de evolutie mee van het reservekapitaal met de reeds voorheen gestemde en in uitvoering zijnde werken + alle in de latere agendapunten te behandelen punten over buitengewone uitgaven.

2024 - EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN

		inkomst	saldo reserve
	Saldo reservekapitaal 31/12/2023		177.233,63 €
	Normale opvraging in 2024	45.000,00 €	222.233,63 €
	Bestedingen / investeringen 2024	uitgaven	
in uitvoering	saldo gevelrenovatie	120.352,79 €	101.880,84 €
in uitvoering	saldo studie bureau gevelrenovatie	9.000,00 €	92.880,84 €
gestemd - op te starten	zonnepanelen	70.000,00 €	22.880,84 €
noodzakelijk	verwijderen ballast in functie plaatsen zonnepanelen	29.254,17 €	-6.170,15 €
noodzakelijk - uitgevoerd	kabak lift	15.000,00 €	-21.170,15 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - verticale leidingen	64.872,00 €	-86.145,15 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - horizontale leidingen	85.640,58 €	-171.585,51 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - watertellers	57.459,42 €	-229.145,13 €
nog te stemmen - op agenda	vernieuwen inkom	50.032,00 €	-279.177,13 €
		501.610,95 €	

De vergadering beslist unaniem om dit agendapunt te behandelen na de stemmingen over de diverse uitzonderlijke uitgaven waarover gestemd wordt in de latere agendapunten en dit aangezien het reservekapitaal niet volstaat voor al de voorgestelde investeringen is het wenselijk om een duidelijk totaalbeeld van de mogelijke extra opvragingen te hebben bij het kiezen van de investeringen.

Na behandeling van de diverse uitzonderlijke uitgaven zien de uitgaven er als volgt uit :

2024 - EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN

		inkomst	saldo reserve
	Saldo reservekapitaal 31/12/2023		177.233,63 €
	Normale opvraging in 2024	45.000,00 €	222.233,63 €
	Bestedingen / investeringen 2024	uitgaven	
in uitvoering	saldo gevelrenovatie	120.352,79 €	101.880,84 €
in uitvoering	saldo studie bureau gevelrenovatie	9.000,00 €	92.880,84 €
gestemd - op te starten	zonnepanelen	weggestemd	
noodzakelijk	verwijderen ballast in functie plaatsen zonnepanelen	weggestemd	
noodzakelijk - uitgevoerd	kabak lift	15.000,00 €	77.880,84 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - verticale leidingen	64.872,00 €	13.008,84 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - horizontale leidingen	85.640,58 €	-72.631,74 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - watertellers	weggestemd	
nog te stemmen - op agenda	vernieuwen inkom	weggestemd	
		294.855,37 €	

De algemene vergadering beslist daarop unaniem om terug zoals voorgaand jaar 45.000 euro reservekapitaal op te vragen in de maand juni.

De vergadering beslist eveneens unaniem om ter dekking van de andere investeringen extra 100.000 euro reservekapitaal op te vragen (10 euro per quotiteit) via een aparte opvraging in bijlage van de notulen, bedragen te storten tegen 15/04/2024.

13. Toelichting bij de lopende invorderingsprocedures achterstallige betalingen (geen stemming)

In uitvoering van de goedgekeurde invorderingsprocedure is een rechtszaak lopend tegen een mede-eigenaar die een significante achterstal heeft.

Ondanks aanmaningen, brieven advocaat, dagvaarding werd niet overgegaan tot betaling – er zal overgegaan worden tot onroerend beslag.

Goachte heer

Tor informatie doet ik u in het onder referentie vermelde dossier mee dat de gerechtsdeurwaarder overging tot betekening van het bevel voorafgaand aan het onroerend beslag op 20/02/2024. Een kopie vindt u als bijlage.

Ik wou u hier alvast van in kennis stellen.

Met vriendelijke groeten

Evelien VAN POUCKE
Voor Filip MERIENS
De Meyer, Meriens & Brank
Advocaatenassociatie
Marius Van Veennewyckstraat 24
9030 MARIAKERKE (Gent)

14. 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 unaniem kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

15. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan alle leden van de de raad van mede-eigendom (RVME).

16. 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 de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

17. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het erloon 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 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.

Dit voor een maandelijks forfaitair ereloon ten bedrage van **2.324,97 euro excl. BTW** (vorig jaar 2.295,54 euro).

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens unaniem akkoord met de **hervervkiezing 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.

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 – kost van 168 euro per uur
Het organiseren van een vergadering na 20u – kost van 250 euro per uur
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

1° (college van) rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)
 Dhr. _____ telt zich opnieuw kandidaat als rekencommissaris. Gezien de belangrijke tijdsbesteding die dit met zich meebrengt wordt voorgesteld om de vergoeding hiervoor te verhogen tot 1.250 euro per jaar.

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: Dhr. _____ de vergadering gaat eveneens unaniem akkoord met de voorgestelde onkostenvergoeding.

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

- 19. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom:** kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 08/03/2024 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 3 verkozen.

Kandidaat 1: dhr

Kandidaat 2: dhr

Kandidaat 3: dhr

De vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidaten waarvan akte.

20. Goedkeuring forfaitaire kostenvergoeding voor de leden van de RVME : bepaling bedrag, stemming $\frac{2}{3}$ meerderheid.

Er wordt voorgesteld om van elk van de raadsleden een forfaitaire kostenvergoeding toe te kennen van 125 euro per kwartaal.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

21. Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Aanstelling en verlenen van mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om VME BLOK B te vertegenwoordigen op de Statutaire Algemene vergadering van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan ($\frac{2}{3}$ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de RVME te mandateren als vertegenwoordiger voor VME BLOK B, dit zowel op de Statutaire Vergadering van Complex Martelaarslaan - Jubileumlaan, alsook tijdens het hele werkjaar 2024 tot aan de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

22. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de Invordering van de lasten ($\frac{2}{3}$ 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.

23. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten ($\frac{2}{3}$ + 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.

Omschrijving	Firma
Septische putten	Aqua Jet Vlerick
Schoonmaak gemeene deken	Griet Van Twembeke
Beheer afvalcontainers	Etienne Lionel
Tuinonderhoud	Goesaer Kris
Brandpreventie	FPC Brandbeveiliging
Elektriciteit (raamovereenkomst)	Engie Electrabel
Stookolie	Proxifuel
Loodgieter	Slock bvba
Drukverhogingspompen	Thienpondt Watertechniek
Elektriciens	Marc Semmertier
Stookinstallatie (collectief)	EL Technics
Liften	Cosmolift
Keuring liften	AIB Vincotte
Verzekeringsmakelaar	Allia Insurance Brokers
Verzekeringsmakelaar	Ethias
Waterverzachter	Aquagroep

De syndicus wijst er op dat de exclusieve raamovereenkomst (op vandaag met Electrabel) de vereniging van mede-eigenaars de garantie biedt dat zij tijdens diens beheer steeds de scherpste marktprijs aangeboden krijgen.

Na plenaire bespreking gaat de Algemene Vergadering unaniem akkoord om alle reguliere onderhoudscontracten en de samenwerking met de huidige leveranciers onder dezelfde voorwaarden verder te zetten.

Dhr. Lionel gaat verhuizen en zal de vuilnisbakken niet meer binnen-en buitenzetten. Er is een kandidaat gevonden die deze taak op zich zal nemen. De vergadering gaat unaniem akkoord met deze regeling en geeft de raad volmacht om een billijke vergoeding te bepalen.

Er wordt een vraag gesteld om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten
Beschikbare tarieven zijn:

- Beperkte formule DAS 386,97 euro
- Uitgebreide formule DAS 2.078,96 euro
- Euromex Allrisk 3.175 euro

De vergadering beslist om mandaat te geven aan de syndicus en de RVME om de globale verzekeringspolissen te evalueren. Op de agenda van de volgende AV zullen offertes ter stemming voorgelegd worden.

24. Toelichting bij de stand van zaken juridische procedures.

In de lopende procedure tussen de VME en PIC RENODFOOR (werden gedagvaard wegens aangebrachte gevolgschade tijdens uitvoering renovatiewerken balkonterrassen) meldt meester De Meulenaere dat de zaak voor het Hof van Beroep na twee uitstellen, te gronde gepleit werd op 23/02/2024. Uitspraak zou normaliter moeten volgen op 22/03/2024.

De syndicus zal in functie van de vooruitgang van het dossier de betrokkenen blijvend informeren.

25. Dossier zonnepanelen : stand van zaken – mogelijke uitbreiding van de installatie (2/3 meerderheid)

In de bijzondere algemene vergadering van 8 november 2022 werd de offerte van Totalenergies voor de installatie van 100 zonnepanelen en twee batterijen goedgekeurd.

Nadien verzegde Totalenergies om de bestelling uit te voeren. Na tussenkomst van een advocaat werden zij in de loop van 2023 bereid gevonden om toch over te gaan tot uitvoering.

Bij de studie van de belasting en de draagkracht van het hoofd dak is nu gebleken dat de aanwezige ballast (onder de vorm van keien) dient verwijderd te worden - 500m² dikte 5 cm.

Hiervoor hebben we pas vandaag een offerte (meerdere opgevraagd) ontvangen - 24.203 euro ex btw.

Mogelijke besparing zou bestaan in het weglaten van de batterijen waarvan het nut in twijfel te trekken valt. De mogelijke besparing zou 18.537 euro incl btw zijn.

In de loop van het jaar zijn er rendementsberekeningen gebeurd aan de hand van gedetailleerde verbruiks-informatie verkregen van Fluvius. De terugverdienperiode zou 9 jaar zijn.

Aangezien er belangrijke bijkomende kosten zijn en aangezien er meer gedetailleerde informatie beschikbaar is over het rendement van deze installatie, beslist de vergadering om over het verderzetten van dit dossier te stemmen.

De gehanteerde vraagstelling is de volgende:

Bent u gezien de bijkomende kosten en gedetailleerde gegevens over rendementen akkoord met het plaatsen van de zonnepanelen?

Aangezien slechts 63,57% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen er geen zonnepanelen geplaatst worden.

26. Dossier zonnepanelen : financiering (1/2+1 meerderheid)

Geen stemming nodig

27. Voorstel tot aanpassen basisakte :

- invoeren van een verbod tot publiciteit op de zijgevel (4/5 meerderheid)
- aanpassen verdeelsleutel warmtekosten : voorstel 30% gemeenschappelijk – 70% volgens de warmtemeters (4/5 meerderheid)

Punt 1 : Gezien de zijgevels geïsoleerd en bezet zijn met crepi wordt voorgesteld om een verbod in te voeren tot het aanbrengen van publiciteit aan de zijgevels van het gebouw.

De huurders zullen, in tegenstrijd met hetgeen in het aan deze gehanteerde resoluut van mede-eigendom wordt bepaald, wel publiciteitsmogelijkheden op hun respectieve

gevelruimte en ramen en er desgevallend licht of andere reclames aanbrengen, dit dan evenwel zonder dat dit nag schade aan de rust van de andere bewoners of gebruikers van het complex; aan- en uitschakelende lichtreclames bijvoorbeeld, zijn aldus verboden.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om dit verbod op te nemen in de basisakte.

Punt 2: In de bestaande statuten, hoofdstuk II – Woningstatuut, SECTIE III – art. 31:

“Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met munit en elke radiator is voorzien van een calorimeter) wordt het aandeel van elke mede-eigenaar als volgt bepaald:

zeventig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- dertig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot de aanduidingen van de calorimeters

Een gespecialiseerde firma zal kunnen belast worden met het opnemen van deze meters en met de verdeling der totale kosten van de verbruikte macout.

De algemene vergadering kan op elk ogenblik, bij meerderheid der vier/ vijfde der uitgebrachte stemmen beslissen tot het plaatsen of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene diensten en eveneens tot elke wijze van verdeling, afrekenen van de huurhuizen van de uitgaven die deze diensten betreffen.”

Er wordt voorgesteld om de ratio aan te passen aan de standaard die meestal gebruikt wordt namelijk

- 30% van het verbruik wordt verdeeld volgens de aandelen - dit vertegenwoordigt het aandeel van de verliezen tussen de slookplaats en de appartementen
- 70% van het verbruik wordt verdeeld volgens de calorimeters

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming met als vraagstelling Akkoord met de voorgestelde wijziging van de verdeelsleutel warmtekost?

Aangezien 87,21% ja stemt (>4/5 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zal de nieuwe verdeelsleutel warmtekosten gebruikt worden.

De rappelprocedure zal eveneens mee opgenomen worden in de wijzigingen van de basisakte.

28. Verlenen van volmacht aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het verlijden van de wijzigende basisakte (1/2 +1 meerderheid)

Na verdere bespreking gaat de vergadering unaniem akkoord om volmacht te geven aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de wijzigende basisakte.

29. Voorstel tot het opnemen in het RIO van de volgende bepalingen (2/3 meerderheid)

- verplichting om bij verhuis een verhuislift te gebruiken bij verhuis en privatieve werken
- het verhogen van de kosten in- en uittreden tot 75 euro
- regels te volgen bij werken in de privatieven
- verhogen forfait bij inbreuken tot 100 euro
- aanpassen uren voor werken tijdens de week – tussen 8 en 18 uur

De voorstellen van wijzigingen werden aan alle eigenaars bezorgd.

Na verdere bespreking gaat de vergadering over tot stemming van de diverse voorgestelde wijzigingen

1) wijziging van het uur tot wanneer werken kunnen uitgevoerd worden

Akkoord met de voorgestelde wijziging van het uur?

Aangezien 81,77% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

2) punt 14: gebruik lift

De algemene vergadering gaat meerderheid tegen minderheid akkoord (eigenaars Cool en Spillenbeen stemmen tegen) met de gewijzigde tekst.

3) Punt 17: Verhuisvergoeding: stijging tot 75 euro

Akkoord met de voorgestelde wijziging van de vergoeding?

Aangezien 80,86% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

4) Punt 20: forfait bij niet doorgeven standen watertellers – verhoging tot 125 euro

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de verhoging.

5) Punt 27: privatieve werken

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de gewijzigde tekst.

6) Punt 28: verhoging forfait bij overtredingen tot 100 euro.

Akkoord met de voorgestelde verhoging van het forfait?

Aangezien 96,60% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

30. Dossier vernieuwen stijpleidingen sanitair koud en warm water: toelichting, bespreking en stemming (2/3 meerderheid)

De eigenaars ontvangen copies van de beschikbare offertes voor vernieuwing van de stijpleidingen koud en warm water

- E-Pipe	61.200 euro ex btw
- Temp.Expert	61.533 euro ex btw
- Slock	894.000 euro ex btw.

Nadien zijn er nog bijkomende vragen gesteld aan E-Pipe, namelijk de kost voor het behandelen/vervangen van de horizontale leidingen en het plaatsen van digitale op afstand uitleeshare watertellers.

- Horizontale leidingen	80.793 euro
- Watertellers	54.207 euro

De heer Danny Ungenaë geeft op de vergadering toelichting over de offerte en over de aanpak van E-Pipe en verlaat daarna de zaal.

Na verdere bespreking wordt overgegaan tot stemming – de stemming wordt gesplitst in twee delen – een eerste stemming over de aanpak van de leidingen door de firma E-PIPE en een tweede stemming over het plaatsen van watertellers.

1) Aanstellen van firma E-PIPE voor aanpak horizontale en verticale waterleidingen
 Omdat toewijzing van gezamenlijke behandeling stijg-en horizontale leidingen aangewezen is om o.a. vervuiling water tegen te gaan gaat de vergadering over tot stemming met als vraagstelling

Akkoord om de firma E-Pipe aan te stellen voor behandeling horizontale en verticale waterleidingen?

Aangezien 80,89% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen de werken uitgevoerd worden door de firma E-Pipe.

2) Plaatsen van watertellers

De vergadering stemt met als vraagstelling

Akkoord met de plaatsing van de watertellers?

Aangezien slechts 34,75% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen geen watertellers geplaatst worden.

31. Dossier vernieuwen sanitaire stijgleidingen : financiering (1/2+1 meerderheid)
 Inbegrepen in punt 12 reservekapitaal

32. Dossier vernieuwen inkomdeuren van de residenties : toelichting, bespreking en stemming (2/3 meerderheid)
 Voor de vernieuwing van de inkomdeuren van de residenties – buitendeuren en deuren naar de appartementen werden 3 offertes opgevraagd. De prijzen blijken zeer dicht bij elkaar te liggen

Vergelijking van de offertes voor de deuren Voor VME BLOK B

VKDesign		Jan Baert		De Boever	
Brittanic	€ 12.032,87	Binnendeuren (alu)	€ 9.695,52	Binnendeuren	€ 11.574,71
New Amsterdam	€ 12.032,87	Buitendeuren (alu)	€ 37.518,88	Buitendeuren	€ 33.920,62
Queen Mary	€ 12.032,87				
Elisabeth	€ 12.032,87			Korting (6%)	€ 2.729,72
Totaal	€ 48.231,48	Totaal	€ 47.214,40	Totaal	€ 45.495,33

Na verdere bespreking beslist de vergadering over te gaan tot stemming met als vraagstelling

Akkoord met het vervangen van de inkomdeuren?

Aangezien slechts 5,24% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen de inkomdeuren niet vervangen worden

33. Dossier vernieuwen inkomdeuren van de residenties: financiering (1/2+1 meerderheid)
 Geen stemming

34. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. Deze toelichting werd meegestuurd naar alle eigenaars en wordt consuleerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht pas vanaf 01/05/2025. 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 recentere 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 af dit werkjaar te laten opmaken gezien de oinnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel. De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de opmaak van een asbestattest van de gemeenschappelijke delen in het lopend werkjaar.

35. Aanstellen van een asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus ontving op vandaag slechts 1 offerte : Asbest Attest Aanvragen BV – kost 3.168 euro inclusief BTW.

Er wordt voorgesteld om volmacht te geven aan de RVME om na het ontvangen van bijkomende offertes deze werken toe te wijzen en te laten uitvoeren

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

36. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen – financiering (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost uit de werkmiddelen te financieren, ten laste van alle aandelen.

37. Op vraag van mede-eigenaar : bespreking verplichting om bij verhuur een conformiteitsattest voor te leggen – mogelijk impact

Aan alle eigenaars werd informatie bezorgd over de verplichting tot het voorleggen van een conformiteitsattest en de procedure die erop kan volgen indien er tekortkomingen zijn.

Er kunnen zich gebreken voordoen in de privatieven die door de eigenaars dienen aangepakt te worden. Er kunnen zich ook echter overtredingen bevinden in de gemeenschappelijke delen - in deze gevallen dient de gemeenschap deze aan te pakken en op te lossen.

De diensten van Stad Gent zijn niet bereid om pro-actief een rondgang te doen om mogelijke gebreken in de gemeenschappelijke delen aan te wijzen. Tot op heden zijn er geen gebreken gesignaleerd.

- 38. Op vraag mede-eigenaar c . (eigenaar kantoren E-F-G-H) : mededeling over geplande verbouwingswerken en vraag tot toestemming voor wijziging aan het uitzicht door plaatsen nieuwe ramen. : toelichting, stemming (2/3 meerderheid)**

Door afwezigheid van Dhr. De Cort en door gebrek aan concrete plannen kan hier niet over gestemd worden.

Dhr. De Cort zal zijn vraag tot wijziging opnieuw dienen voor te leggen op een volgende algemene vergadering.

- 39. 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.

- 40. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze statutaire algemene vergadering reeds ult te voeren zonder het verstrijken van de termijn - waarin een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (2/3 + 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, reeds 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.

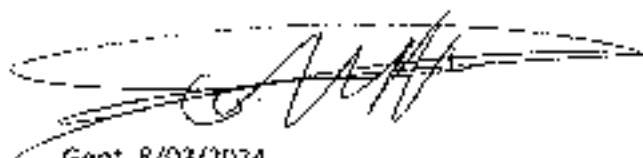
- 41. VARIA.. (geen stemming)**

- GFT containers : Er wordt een stand van zaken doorgegeven; uinrol van de aangekondigde maatregel staat momenteel on hold. Het is duidelijk dat de eventuele navolging in de toekomst van deze beslissing moeilijk uitvoerbaar zijn in de residentie. De syndicus en de RME volgen dit dossier verder op en communiceren van zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn. Tot zolang wordt er geen gescheiden ophaling van GFT-afval voorzien.

- 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 vijftiendagse periode (zie RVO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 23u45

De syndicus (tevens secretaris) en de voorzitter en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars ondertekenen 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, 8/03/2024

Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Bink B

Ondernemingsnummer 0880.561.644

Voorzitter ?



FINANCIEEL VERSLAG 2023 Blok B

Jaarrekening 2023

De totale gemeenschappelijke kosten bedragen 277.288,78€ (-3,7%) en de privatieve kosten 62.931,18 € (+33%) (oa. verbruik water, naamlapjes, privatieve facturen, verhuysvergoeding,...). Stijging tov 2022 is te wijten aan de privatieve verrekening van de vernieuwing van de vensters in het toilet en de badkamer van de zijgevel kant Martelaarslaan via aannemer ARB ikv de isolatiewerken van de zijgevel).

Dit betekent dat in 2023 voor Blok B 340.252,29 € (-4 k€ of -1%) als kosten werden ingeboekt, terwijl er voor 379.583,40 € aan maandelijkse provisies opgevraagd. Dit betekent dat een verschil van +/- 10%. Bijgevolg is het mijn aanbeveling om het bedrag van de maandelijkse voorschotten ongewijzigd te laten voor 2024.

De voornaamste reden van deze lagere totale gemeenschappelijke jaarkost is :

- de lagere energieprijzen
- betaling van groot aantal kosten voor de liften via het reservefonds

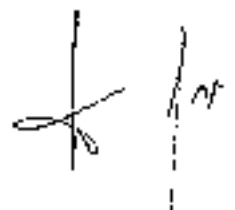
Er is geen rekening gehouden met een eindvoorraad stookolie.

In 2023 heeft Blok B 2 rechtsprocedures lopen :

- 1) tegen aannemer PIC. Deze partij heeft een hoger beroep ingesteld tegen het uitgesproken vonnis in zijn nadeel.
- 2) Tegen mede-eigenaar Martyris nav het niet betalen van zijn maandelijkse bijdragen en zijn bijdragen in het reservefonds

Controle rekencommissaris 2023

In de boekhouding werd voor alle bewegingen op de rekeningen een document ter staving afgeleverd (bv. factuur van leverancier, kopij uittreksel, ...).



Volgende verbeteringspunt werden doorgegeven aan de syndicus :

- 1) zorgen dat bedragen van reservekapitaal niet veel hoger dan 100.000€ zijn per spaarrekening

Als slot kan ik verklaren dat er geen afwijkingen vastgesteld werden bij de diverse controles van de boekhouding en de bewegingen van de rekeningen en adviseer ik de VME om kwijting te verlenen aan de syndicus voor het boekjaar 2023.

Commissaris van de rekeningen

08 maart 2024



Huishoudelijk reglement

Naast de bepalingen in de basisakte en het Reglement van Interne Orde van het gebouw Blok B, Martelaarslaan in Gent, gelden voor eigenaars en huurders ook volgende punten :

1. Alle klachten, vragen, of meldingen dienen **SCHRIFTELIJK** te worden gericht aan de **SYNDICUS**. Enkel de Syndicus of een door hem aangesteld persoon mag opdrachten voor werken of herstellingen geven. Eigenaars of huurders mogen de uitvoerders ervan geen orders geven.

2. De gemeenschappelijke ruimten op de overlopen (leidingkokers en berghokken) mogen niet gebruikt worden als private berg- of stapelplaats. Ze moeten steeds vrij blijven teneinde de toegankelijkheid van de brandhaspels ten allen tijde te vrijwaren.

3. Het is niet toegestaan elektriciteit of water van de gemeenschap te gebruiken voor private doeleinden.

4. De gemeenschappelijke delen (inkomhallen, gangen, overlopen, fietsplaatsen, groene zone, ...) mogen niet gebruikt worden als speelplaats, stapelplaats, herstel- of poetsplaats. Laat bijvoorbeeld geen schoeisel op de overloop staan.

5. Het is **verboden HINDEREND WERK** (zoals kloppen, boren, hameren, ...) of **GELUIDSOVERLAST** te veroorzaken

tijdens weekdays : voor 8 uur en na 18 uur
op zaterdag : voor 9 uur en na 17 uur
en op Zon- en Feestdagen de ganse dag.

6. De terrassen aan voor- en achtergevel zijn een vluchtweg bij brand. De tussenschotten moeten dus **ALTIJD** naar beide kanten **vlug en VOLLEDIG** open kunnen. Eventuele plantenbakken of ander terrasmeubilair mogen de vluchtweg niet belemmeren.

7. Bloembakken aan de balustrades zijn enkel toegelaten indien ze :

- aan de binnenkant hangen
- niet lekken
- windvast zijn
- geen metalen contact met de balustrade hebben.



8. Het **esthetisch uitzicht** van de terrassen mag enkel na akkoord van de Algemene Vergadering gewijzigd worden. Niets mag op de terrassen uitgehangen worden dat de esthetiek en het uitzicht verstoort, zoals linnengoed, reclame, vlaggen, ... - **Berichtgeving m.b.t. verhuur of verkoop** van een pand mag enkel aan de gemeenschappelijke inkomdeuren uitgehangen worden. **Affiches of publiciteit** mogen enkel aan de binnenzijde van de privatieve ramen bevestigd worden.

De zonnewering aan de livingzijde heeft volgende kleurbepaling:

- De verdeler is de firma Vettonburg
- De fabrikant is de firma Dixon Constant
 - o Ref.010 – RAL 2004 (oranje)
 - o Ref.6088 – RAL 7036 (meest aansluitend)

9. Onderhoud van de terrassen :

- Het buitenschrijnwerk moet regelmatig onderhouden worden door de **eigenaars** met behoud van de donkerbruine kleur voor het hout en de groene kleur voor de platen.
- De **terrasvloer** (van ALSAN DECO FINISH+) : bij regelmatige reiniging volstaat het vooraf te vegen met een zachte bezem (geen harde of metalen borstel) en na te wrijven met een natte dweil of stofdoek. Bij sterke vervuiling of vlekken door gemorste vloeistoffen kunnen alle in de handel verkrijgbare klassieke vloerreinigingsproducten volgens de voorgeschreven dosering gebruikt worden, zoals u dat doet voor PVC, linoleum, of andere vaste kunststofbedekkingen. Bijtende middelen of desinfectiemiddelen zijn niet geschikt. Mijd ook bleekwater. Let erop dat er geen afvalwater op de onderliggende terrassen terechtkomt.
- De **buitenkant van de zijschotten** zijn met enzymen behandeld en daardoor zelfreinigend. Die buitenkanten mogen daarom nooit met reinigingsproducten schoongemaakt worden.

10. **Huisvuil en afval** moet afdoende verpakt zijn in de reglementaire vuilniszakken vooraleer te deponeren in de juiste vuilniscontainers, zonder de overlopen, liften, trappen, kelderhallen of andere gemeenschappelijke delen te besmeuren. Wat niet in de containers kan of mag, mag u niet ernaast achterlaten, maar moet u zelf naar het recyclagepark brengen.

11. Het plaatsen van om het even welke antenne in, aan of op de gemeenschappelijke delen of de terrassen is verboden.

12. Hou ten allen tijde de **groenzone** en de **gelijke grond rond het gebouw** netjes. Het is ten strengste verboden om vanaf de terrassen te spuwen of iets naar beneden te gooien, zoals :

- voedsel voor vogels of katten
- sigarettenpeuken
- etensresten, ...

13. De ingangs- en liftdeuren sluiten automatisch. Laat de deur zelf toe vallen, forceer niets. Kijk wel na, zeker bij tocht, dat de deur wel degelijk dicht is.

14. Bij verhuis en/of privatieve werken mag er slechts **EEN LIFT** gebruikt worden en dit enkel voor lichte lasten. De tweede moet vrij blijven. Men moet ook de nodige maatregelen nemen om beschadiging aan of vervuiling van liften, deuren, vloeren, muren, ... te voorkomen.

De vloer van de lift dient beschermd te worden en de zijwanden van de lift dienen afgeplakt te worden tot op minimum 1 meter hoogte – na de werken dient de lift borstelschoon gemaakt te worden.

15. Het plaatsen van **zonnewering** moet vooraf worden meegedeeld aan de syndicus, die erover waakt dat de uniforme kleur en afwerking wordt bewaard. Onder zonnewering wordt verstaan, zonder limitatief te zijn : luifels, screens, zeildoeken, rolluiken, ...

16. De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, het Reglement van Interne Orde, het Hulshoudelijk Reglement en de beslissingen van de Algemene Vergadering. Ze moeten de naam van de huurder(s) en de huurperiode aan de Syndicus doorgeven voor aanvang van de huurperiode.

17. Een forfaitaire vergoeding van **75 euro** wordt zowel bij ingaande als bij uitgaande verhuys via de jaarlijkse afrekening van de eigenaar verrekend. Het forfait sluit vergoeding voor schade niet uit.

18. Alle kosten, inherent aan de informatieplicht van de syndicus bij eigendomsoverdracht, zijn ten laste van de koper, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen tussen koper en verkoper.

19. Dienstlokalen mogen niet betreden worden door eigenaars of bewoners, wel door de leden van de Raad van Mede-Eigendom. Dat geldt ook voor toegang tot de daken.

De vluchtweg op het dak is voorzien voor noodsituaties zoals brand en mag daarnaast hooguit door de dakappartementbewoners gebruikt worden voor onderhoudswerkzaamheden zoals het reinigen van de ruiten.

20. Jaarlijkse opname van de watermeterstanden : bij niet opgave van de meterstanden wordt een **forfaitaire vergoeding van 125 euro per watermeter aangerekend**.

21. **Fietsen** : mogen niet in de lift vervoerd worden (ultgezonderd propere plooi- of kinderfietsen) en niet op het terras gestald. Fietsen in de gemeenschappelijke kelderruimten moeten gelabeld zijn, zodat de eigenaar gekend is. Niet gebruikte fietsen worden verwijderd.



22. **Huisdieren** : gevaarlijke of giftige dieren zijn verboden en kweken van dieren is niet toegestaan. In of op de gemeenschappelijke ruimten mogen huisdieren niet los lopen en door hen achtergelaten vuil moet door de eigenaar van het dier worden verwijderd en opgekuist.

23. **Electrische apparaten** moeten storingsvrij zijn.
Gebruik van muziekinstrumenten, radio, TV (en dergelijke) mag geen storende geluidsoverlast veroorzaken, noch binnen, noch buiten.

24. De eigenaars en bewoners moeten de Syndicus vrije toegang verlenen om de staat van het gebouw te inspecteren. Ze moeten zo nodig ook toegang verlenen voor het uitvoeren van werken en maken daartoe afspraken met de Syndicus.

25. In alle gemeenschappelijke delen geldt een **algemeen rookverbod**.

26. In geval van **brand** mag de lift niet gebruikt worden.

27. **Privatieve werken** met vergunningsplicht en met impact op medebewoners dienen minimaal 1 week op voorhand gemeld te worden aan de syndicus. Voor deze ingrijpende renovatiewerken (met breek- en sloopwerk) moeten vooraf plaatsbeschrijvingen gebeuren van de aanpalende appartementen en de aanpalende gemene delen (opmaak ten laste van de opdrachtgever van de werken). De opdrachtgever van de vergunningsplichtige werken dient een borgsom te betalen van 1.500 euro op de rekening van de VME.

28. Bij overtredingen wordt een forfaitaire vergoeding toegepast van 100 EURO (per overtreding en per dag dat de overtreding blijft duren), plus kosten van betekening Vaststelling door Syndicus plus 1 getuige of door deurwaarder (of door een politionele overheid) volstaat.

Wijzigingen goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 08/03/2024

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VM RESIDENTIE AQUITANIA – NAUTILUS – GEORGIC – MAURETANIA

Ondernemingsnummer BE 0851 419 676

Op donderdag 4 maart 2026 om 18u 00 te

Gelagzaal Paulushuis, Patiëntiestraat 27, 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:	54 op 96, hetzij 56%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	155.320 / 256.000 hetzij 60,9 %

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: Mevrouw waarvan akte.

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**, waarvan akte.

4. Aanstelling van twee stemopnemers (½ + 1 meerderheid)

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: Dhr. waarvan akte.

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

De rekencommissaris(sen), de leden van de raad, brengen (schriftelijk) verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

6. 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.

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2025: € 107.871,94
Volgende verrichtingen vonden plaats in de voorbije werkjaren:

- Inleg reservekapitaal: + € 50.000,00
- Financiering vernieuwen afvoeren/leidingen: - € 75.243,97
- Intresten reservekapitaal: + € 594,85
- Verhuisvergoedingen: + € 1.060,00

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2024: € 131.471,06

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025 bedragen € 260.937,96 (inclusief € 82.913,22 individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 331.946,39 (inclusief € 135.019,95 individuele kosten).

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024 bedragen € 331.946,39 (inclusief € 135.019,95 individuele kosten); de onkosten van werkjaar 2023 beliepen € 279.947,03 (inclusief € 75.856,92 individuele kosten).

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.

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

Na plenaire bespreking wordt de balans unaniem goedgekeurd.

10. 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 kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

Stemt tegen :

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 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).

12. Verlenen van kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen) 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.

13. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, volmacht om de syndicusovereenkomst en de gdpr overeenkomst te tekenen door de voorzitter van de vergadering (½ + 1 meerderheid)

Nr uitvoerige toelichting van de syndicus bij de syndicusovereenkomst stelt Syncura zich opnieuw kandidaat voor vernieuwing van het contract voor een periode van 2 jaar.
De vergadering gaat meerderheid tegen minderheid akkoord voor de verlenging van het mandaat aan de gestelde voorwaarden, prijs 1948,35 euro/maand, en mandateert unaniem de voorzitter van de vergadering voor ondertekening contract en GUPR overeenkomst.

Stemt tegen :

- 14. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)**
Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen:

"Alle leden van de raad van mede-eigendom".

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 3/3/2026 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming ($\frac{1}{2}$ 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 volgende leden raad stellen 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 :

Kandidaat 2 :

Alle kandidaten worden verkozen met unanimiteit van stemmen.

- 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) ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)**

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

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar bellopen € 280.000,08 (12 maandelijkse voorschotten); de totale onkosten bellopen € 260.937,96 (Inclusief € 82.913,22 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 49.999,59. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt 280.000.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt 280.000 EUR . Indien nodig kan voor de noodgenerator van het complex tijdens het lopende werkjaar een afzonderlijke opvraging gebeuren.

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

17. 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 alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) aan te houden.

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

De algemene vergadering beslist unaniem om 6 € per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het werkjaar 2026 op verdeelsleutel "alle aandelen appartementen".

19. Bespreking conceptuele nota GDR architecten over isolatie zijgevel en vervanging ramen aan terrassen. Toelichting door de architect.(ter info)

De op voorhand opgestuurde conceptnota wordt besproken en voorgesteld.

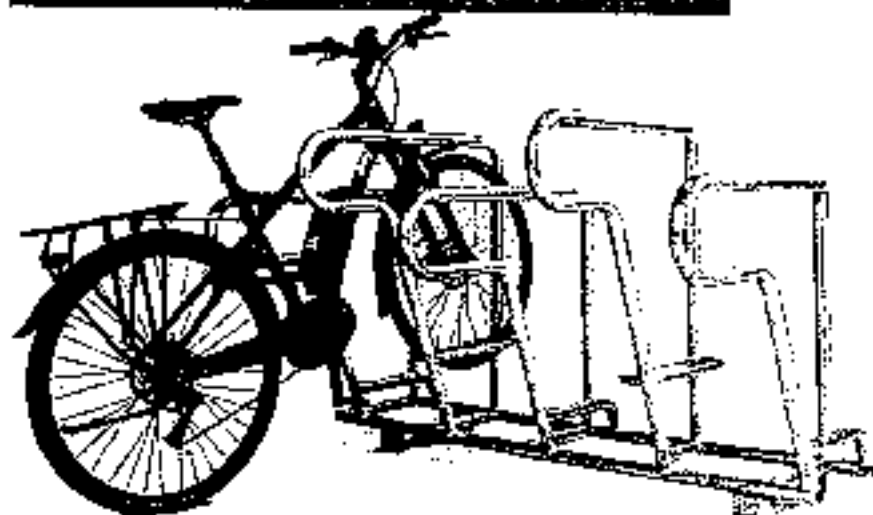
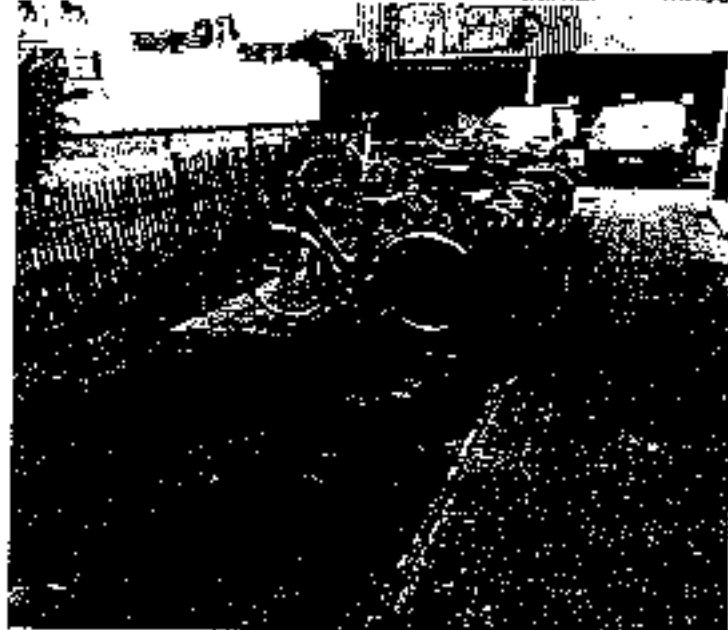
De vergadering besluit nadien unaniem om de studie verder te willen zetten met betrekking tot de mogelijkheden voor isolatie van de 2 zijgevels. Op een volgende algemene vergadering worden verdere stappen gezet zoals het opstarten van een werkgroep , keuzes van mogelijke oplossingen voor isolatie en afwerking en kleuren , opstarten van een lastenboekopmaak, enz... De syndicus vraagt een verdere uitwerking hiervoor aan GDR architecten. Het mogelijke project voor de vervanging van de ramen wordt nu niet verder gezet.

20. Fietsenstalling voor de residentie kant Delhaize uitbreiden met sokkel en nieuwe fietsrekken. Ter stemming (2/3 meerderheid, fin ½+1)

De raad van mede-eigendom stelt voor de fietsenstalling kant Dehaize uit te breiden gezien



de toename van het aantal fietsen.



De tuinman maakte daarvoor volgende offerte .

Verhofsté
shaping open spaces

Syncura Gent
T.a.v. Dhr. Calle Lukas
Poortakkerstraat 91/501
9051 GENT
België

Lukas.Calle@syncura.be

Offerte 25133601/3

ZELE, 17-06-2025

Geachte Heer Calle,

Betreft: Gent Martelaarslaan FP

O./Ref.: 25133601/3

O./Ref.: Fietsenrekken Type Gent

Wij danken u voor uw prijsaanvraag en hebben het genoegen een offerte aan te bieden voor bovengenoemd project. Voor meer informatie betreffende de aangeboden producten of bedrijf gerelateerde informatie verwijzen wij u graag door naar onze website www.verhofste.be

* Offerte opgemaakt door: Yana Van Den Eede: m. +32 (0)479.19.15.44 / yanovde@verhofste.be

Belangrijke opmerking: De door ons geleverde producten zijn voorzien van een CE-markering overeenkomstig EN 1090, wat volgens de Europese richtlijnen verplicht is vanaf 1 juli 2014.

1. Fietsenrekken Type Gent 580 - 20 fietsplaatsen	20,00 st	x	106,29 €	2.125,80 €
---	----------	---	----------	------------

* Type Gent 580 - Verzinkt staal - Erukelrijdig - Laag/Laag - 4pl

* Type Gent 580 - Verzinkt staal - Erukelrijdig - Laag/Laag - 6pl

2. Leveren en plaatsen	569,87 €
------------------------	----------

* Transport naar Gent

* Montage van de fietsenrekken met chemische ankers in de bestaande verharding (betonklinkers/betontegels/astril). - Opgelet: De verharding dient voldoende sterk te zijn, zo niet bestaat de kans op loskomen van de ankers na/of verharding.

2.695,67 €

2 maart 2026

Voorbereidende werken

- 550.00 €
310.00 €

✓ $45 \text{ m}^3 \pm 90 \text{ m}^3$

1050,00 €

there is independence :

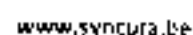
- Plaatsen boardstroken
- Onderlaag in niager beton (+/- 15-18 cm dik)
- Betonner 4/6
- Bovenlaag kist 0/4
- Plaatsen klinkers (22-27,8), grijs
- Klinkers invegen met zand
- Deel hergebruik van klinkers
- Afwerking

4910,00 €

De eigenaar erlaat de vergadering.

De vergadering bespreekt en ziet de noodzaak in hiermee verder te gaan en geeft derhalve **unaniem** akkoord om deze vernieuwing verder te zetten a rato van 1 koker per jaar. Financiering via reservekapitaal indien beschikbaar.

2



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.

23. 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 lift(en): Syncura onderhoudscontract bij De Lift: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: firma TCC : ok
4. Tuinonderhoud: TUINMAN Goesaer : ok
5. Elektriciteit, aardgas : voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Het huidige contract is met variabele tarieven gebaseerd op de gemiddelde prijs van de vorige maand.

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:

Da 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.

24. 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.

25. 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.

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 20 uur 30

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, 4/3/2026

Dossierverantwoordelijke Marc De Winne

Namens VM Vastgoedbeheer nvba / groep Syncura

Syndicus VME Residentie AgNaGeMa, blok C

SAV2026 Blok C : Aq Na Ge Ma									
Aanwinst	74.800	30	A	J					
Woningrijen	80.320	24	V	k					
Deelnemers	105.320	54		Q					
Afwezigen	99.680	42		A					
Totaal	255.000	96							
Verkoopcoëfficiënt %	80,2%		52,25%						
Uitgebrachte stemmen									
Nietellende stemmen									
nummer									
tekst									
latter, nuch hyge app	TA		ck	n					
1	2.660		AV						
2	2.400								
3	2.400		A						
4	2.400		V						
5	2.400								
6	2.400		A						
7	2.400								
8	2.400		V						
9	2.400		A						
10	2.400		A						
11	2.400								
12	2.400		V						
13	2.400								
14	2.400								
15	2.400								
16	1.800		V						
17	2.400		V						
18	1.450		V						
19	2.400								
20	2.400								
21	2.400								
22	2.400		A						
23	2.400								
24	2.400								
25	2.400		A						
26	2.400		A						
27	2.400		V						
28	2.400								
29	1.800		A						
30	2.400		V						
31	2.400								
32	2.400		A						
33	2.400								
34	2.400								
35	2.400								
36	2.400								
37	2.400		V						
38	2.400								
39	2.400		V						
40	24.120		A						
41	2.400		V						
42	2.400								
43	2.400								
44	2.400		A						

44		2.320			
45		2.400		V	
46		11.840		A	
47		2.400			
48		1.430			
49		240		A	
50		2.400			
51		2.400		A	
52		2.400			
53		2.400		A	
54		2.400		V	
55		2.400			
56		2.400		A	
57		2.400		A	
58		290			
59		2.630			
60		2.400		V	
61		250		A	
62		2.400		V	
63		2.890			
64		2.400		A	
65		2.400			
66		2.400		A	
67		2.400		A	
68		1.800			
69		4.800			
70		210		A	
71		2.400		V	
72		2.400		V	
73		2.680			
74		2.400			
75		2.400		A	
76		2.500			
77		2.400		V	
78		2.400		A	
79		2.400		A	
80		2.400		V	
81		2.400		V	
82		2.400			
83		2.400			
84		1.800		V	
85		2.400		V	
86		2.400		A	
87		2.400			
88		2.400			
89		2.400			
90		2.400		V	
91		2.400		A	
92		1.800		A	
93		2.400		A	
94		2.400			
95		2.400		A	
96		2.400		V	

VERSLAG VAN DE Hernieuwde STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE AQUITANIA – NAUTILUS – GEORGIC – MAURETANIA

Ondernemingsnummer BE 0851 419 876

Op donderdag 17 april 2025 om 18u 00 te

Gelagzaal Paulushuis, Patiëntjestraat 27, 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 hernieuwde algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	42 op 93, hetzij 45,2%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	125.230 / 255.000 hetzij 49,1%

aanwezigheid HSAV2025 Blok C : Aq Na Ge Ma					
Aanwezig	57.950	24		J	
Volmachten	67.270	16		N	
Deelnemers	125.230	42		O	
Afwesigen	129.770	51		A	
Totaal	255.000	93			
Verrekenwoordigd %	49,1%		48,15%	Uitgebrachte stemmen	
				Inbrengende stemmen	
			Ja/Jrnr	48	Percentage JA stem
			Isort	-6	Percentage NEE stem
teller	hul type app	TA		AV	volmacht aan
1		2.400		V	
2		2.400		A	
3		2.400		V	
4		2.400			
5		2.400			
6		2.400			
7		2.400		V	
8		2.400			
9		2.400		A	
10		2.400			
11		2.400			
12		2.400		V	
13		2.400			
14		2.400			
15		4.800		V	
16		2.400			
17		1.800		V	
18		1.450			
19		2.400			
20		2.400			
21		2.400		A	
22		2.400		V	
23		2.400		A	
24		2.400		A	
25		1.800			
26		2.400		A	
27		2.400		V	
28		2.400		A	
29		2.400		V	
30		2.400			
31		2.400			
32		2.400			
33		2.400		V	



34		2 400
35		2 400
36		2 400
37		2 400
38		2 400
39		2 400
40		2 400
41		2 400
42		2 400
43		2 400
44		2 400
45		2 400
46		2 400
47		2 400
48		2 400
49		2 400
50		2 400
51		2 400
52		2 400
53		2 400
54		2 400
55		2 400
56		2 400
57		2 400
58		2 400
59		2 400
60		2 400
61		2 400
62		2 400
63		2 400
64		2 400
65		2 400
66		2 400
67		2 400
68		2 400
69		2 400
70		2 400
71		2 400
72		2 400
73		2 400
74		2 400
75		2 400
76		2 400
77		2 400
78		2 400
79		2 400
80		2 400
81		2 400
82		2 400
83		2 400
84		2 400
85		2 400
86		2 400
87		2 400
88		2 400
89		2 400
90		2 400
91		2 400
92		2 400
93		2 400

	V
	L
	A
	V
	A _i
	P
	A
	V
	A
	V
	A
	A
	A
	C
	E
	A
	A
	V
	A
Chr.	
	V
	A
	A
	V
	v
	e
	a

2. Verkiezing van de voorzitter en de leden van de algemene vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de plenaire vergadering wordt vervolgens, met unanimiteit van stemmen, verkozen: Jaarvan akte

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



Syncura

VMM Vastgoedbeheer BV
Poortakkersstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syzjia.cn



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

4. Aanstelling van twee stemopnemers ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot stemopnemers worden, in de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: **geen**, de vergadering verkies te stemmen bij naamafroeping en handopsteking, waarvan akte.

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

De rekencommissaris(sen), **de leden van de raad**, brengen (schriftelijk) verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

6. 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.

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2024: **€ 131.471,06**
Volgende verrichtingen vonden plaats in de voorbije werkjaren:

- Inleg reservekapitaal: + € 50.000,00
- Interesten reservekapitaal: + € 372,24
- Verhuisvergoedingen: + € 1.400,00

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024 bedragen **€ 331.946,39** (inclusief **€ 135.019,95** individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 279.947,03 (inclusief **€ 75.856,92** individuele kosten).

De syndicus bespreekt de uitzonderlijke posten ten bedrage van 133.500 eur, zoals

Rookmelders in de technische ruimtes

Gasdetectie

Omschakelbord noodgenerator

Septiek ruimen van slib

Nieuwe septiek (15.400 eur)

Vloerbedekking liften





Gasfactuur (+100.000 ...)

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.

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

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

10. 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 meerderheid tegen minderheid kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus. Mevrouw Begga Declercq stemt tegen.

11. 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).

12. 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), voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

13. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

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

"Alle leden van de raad van mede-eigendom".

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

14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 17/4/2025 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld; voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming ($\frac{1}{2}$ 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 volgende leden raad stellen 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 :

Kandidaat 2 :

Alle kandidaten worden verkozen met unanimitéil van stemmen.

15. **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 € 303.185,80 (12 maandelijkse voorschotten voor een totaal van € 277.090,72 + een extra opvraging schilderwerken van € 26.095,08); de totale onkosten beliepen € 331.946,39 (inclusief € 135.019,95 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 49.999,59. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt 280.000 EUR . Indien nodig kan voor de noodgenerator een afzonderlijke opvraging gebeuren.

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.

16. **Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**
Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unananiem** om de **bestaande voorschotten van 277.090 eur** alsmede de **bestaande periodiciteit** (maandelijks) aan te houden.

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



De algemene vergadering beslist **unaniem** 5 € per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het werkjaar 2025 op verdeelsleutel "alle aandelen appartementen".

18. 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 voordiggende 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 tegenstolbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

19. Bespreking uitzicht en plaatsing antiparkeerbeugels van diverse mede-eigenaars om bespreking toekomstige situatie. Eventuele aanpassingen RIO. (2/3 meerderheid)

De syndicus merkt de plaatsing van beugels op heel wat parkingplaatsen. Deze zijn niet aan de VME aangevraagd. Ze zijn dermate geplaatst dat aanrijding zeer eenvoudig is want ze zijn niet zichtbaar in de achteruitkijkspiegel.

De vergadering bespreekt dit punt en neemt geen actie.

20. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (1/2 + 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 lift(en): Syncura onderhoudscontract bij De Lift: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemeene delen, firma TCC: ok
4. Tuinonderhoud: TUINMAN Goesaer: ok
5. Verzekering: De vergadering geeft **unaniem** volmacht aan de raad voor een full rechtsbijstandsverzekering van ongeveer < 3000 eur
6. Elektriciteit, aardgas: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Het huidige contract is met variabele tarieven gebaseerd op de gemiddelde prijs van de vorige maand.

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. Overlopen en bespreken van eventuele energetische maatregelen. Mogelijkheid tot gesubsidieerd opstellen van een toekomstplan 2050. (2/3, fin. 1/2+1)

De energiecentrale bezocht de residentie en stelde een advies hierover op dat ter vergadering werd toegelicht.

Er wordt een volgorde voorgesteld om de duidelijke problemen aan te pakken :

Isolatie zijgevels, nieuwe ramen en glas, dan isoleren dak en kelderplafonds.

De vergadering bespreekt deze en besluit dat de gevels isoleren een nuttig project is, er wordt ook gesuggereerd of bekleding aan beide zijden met zonnepanelen nuttig kan zijn.

De syndicus zal dit opnemen en offerte vragen.

Opmerking op G6 : witte kast

Raamgehele : akkoord om met een architect uniforme uitwerking te doen, voorstellen, groepsaankoop , privaat maken van de lambrisering en ramen.

22. Vraag tot invoeren van een boete voor slukstorten en slecht sorteren afval. Bepalen hoogte van de boete. Aanpassing van het RIO. (1/2+1 meerderheid).

Na bespreking beslist de vergadering unaniem :

Hoogte van de boete. -> eerst een kost van 50euro , verdubbelen telkens er een vaststelling is en tot max 200 euro bij herhaalde vaststellingen in zelfde periode binnen de maand volgend op vorige vaststelling.

De syndicus zal het nodige doen om het Rio aan deze beslissing aan te passen.

23. Voorstel tot het invoeren van een vergoeding voor de leden van de raad van mede-eigendom. Indien affirmatief, bepalen van de hoogte van de vergoeding. (1/2+1)
De vergadering bespreekt het onderwerp en spreekt grote waardering uit voor de inzet en de hulp die de leden van de raad aan de bewoners boden.

Na stemming gaat de vergadering meerderheid tegen minderheid akkoord met een bedrag van 1 euro per dag per persoon van de raad en met als voorwaarde dat deze er moeten wonen, vanaf boekjaar 2025 en max 1600 eur per jaar voor de gehele raad samen.

Stemt tegen : dhr De Vreese





24. Bepalen van de lijst personen die gemachtigd zijn de camerabeelden te bekijken, en voor welke doeleinden. (1/2+1)

De vergadering neemt nota van het feit dat de camera's onder het beheer staan van de syndicus. Er wordt niet actief beeld gemonitord. De beelden worden gebruikt voor opzoekwerk op vraag van de politie.

Er ligt voor om dit ook te mogen gebruiken voor opvolgen van klachten over overtredingen van het RIO.

De vergadering bespreekt de vraag en besluit unaniem om volmacht te geven voor bekijken van de beelden aan de leden van de raad en syndicus

En dit voor alle inbreuken op het reglement van interne orde en na voorval van het vergrijp.

25. Vastleggen van het doel en de aanwending van de blokken op de parkeerplaatsen
Voorstel om ze te fixeren. (2/3, fin. 1/2+1)

Wordt door blok b of complex weltra uitgevoerd.

De blokken beton werden geplaatst door de VME van het complex. Toen was er nog geen duidelijkheid over de bepaling van onder welke VME deze autostaanplaatsen ressorteerden.

26. Voorstel tot installeren van een automatische CV bijvulling waterdruk chauffage tot 4 bar (zoals in blok B) ((2/3, fin. 1/2+1)

Kostprijs ongeveer 1500 eur. Beslissing : unaniem akkoord

27. Lawaai hinder : momenteel enkel werken op de weekdays van 7u tot 18u. Voorstel dit te evalueren en eventueel te wijzigen naar weekdays van 8u tot 18u maar ook de zaterdagen van 9u tot 18u.

Voorstel tot aanpassen van het RIO.

De vergadering gaat unaniem akkoord

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. (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.

30. Diverson (geen stemming)

- Zonnepanelen met stekker : verboden !
- Statutenwijziging door een eigenaar : we wachten de teksten af.
- Noodgenerator Blok B : beslist door het complex
- Zonneluiften : indien interesse kan men voor groepsaankoop bij lid van de raad Pierre terecht.
- Idem voor glas vervangen
- Water lek na te zien bij H8

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 vijftiendagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.





Syncura

managed with care

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20 uur 30

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, 17/4/2025

Dossier verantwoordelijke Marc De Winne

Namens VM Vastgoedbeheer cvba / groep Syncura

Syndicus VME Residentie AqNaGeMa, blok C



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkersstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE AQUITANIA – NAUTILUS – GEORGIC – MAURETANIA

Ondernemingsnummer BE 0851 419 676

Op Woensdag 13 maart 2024 om 18u 00 le

Gelagzaal Paulushuis, Patiëntjestraat 27, 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:	49 op 88, hetzij 54,5%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5.801 / 10.000 hetzij 58 %

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 I** , 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. Aanstelling van twee stemopnemers ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: **Dhr.** , **fr** t, waarvan akte.

5. Verslag van (het collage van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), de leden van de raad, bij monde van t, brengen (schriftelijk) verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

6. 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.

7. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2023: **€ 79.698,82**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Reservekapitaal 2023: + € 35.000,00
- Financiering renovatie waterleidingen: - € 10.000,00
- Verhuisvergoedingen: - € 900,00

- Intresten: + € 174,17

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023 bedragen € 204.090,11 en € 75.856,92 **privatieve kosten**; de onkosten van vorig werkjaar, dus 2022, beliepen € 163.360,01 en € 42.288,11 **privatieve kosten**.

De onkosten van werkjaar 2021 beliepen € 207.852,12 en € 53.137,74 **privatieve kosten**.

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.

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

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

10. 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, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

11. 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)

12. 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), voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

13. 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 2 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 betreft -

93 appartementen / kantoren / lofts / winkels, ...;

62 autostaanplaatsen / garages

Deze gegevens gelden onder voorbehoud van herziening door de syndicus in geval van materiële vergissing of mocht uit de feiten of uit de basisakte blijken dat het aantal kavels, autostaanplaatsen, garages, etc. niet overeenstemt met het aantal dat in deze overeenkomst werd opgenomen.

De opdracht gaat in op 13/3/2024, voor een duur van 2 jaar, om te eindigen op de statutaire algemene vergadering volgend op het einde van deze termijn.

Forfaitaire prestaties (art 2.1 algemene voorwaarden)

1.846,29 euro/maand, excl. BTW (*), forfait per gebouw;

GDPR onderhoudskost is in het ereloon inbegrepen.

(*) Huidige BTW - aanslagvoet: 0% (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging)

Stemt tegen : _____ en _____ t

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.

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

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimitéit** van stemmen verkozen:

Alle leden van de raad van mede-eigendom.

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 12/3/2024 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 volgende leden raad stellen 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 : de heer . e

Kandidaat 2 : Mevr I

Kandidaat 3 : Mevr

Alle kandidaten worden verkozen met unanimité van stemmen.

- 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 geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegezonden begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 271.272,00 (12 maandelijkse voorschotten van € 22.606,00); de totale onkosten beliepen € 279.947,03 (inclusief € 75.856,92 privatieve kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 11.527,35.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 280.000

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.

- 17. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**
Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unananiem** om de **bestaande voorschotten te verhogen** alsmede de **bestaande periodiciteit** (maandelijks) aan te houden. **Het permanente werkkapitaal** wordt ook aangepast van 11.527,35 eur naar

50.000 eur, Betalingsuitnodiging voor de extra ongeveer 40.000 eur gevoegd bij het verslag.
De vergadering gaat hiermee Unaniem akkoord,

18. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal ($\frac{1}{2}$ +1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist **meerderheid tegen minderheid 5 € per aandeel in de mede-eigendom** op te vragen voor het werkjaar 2024 op verdeelsteutel 'alle aandelen appartementen' Stemt tegen : Maison Rouge

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 voordiggonde 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. Vraag van mede-eigenaar Rigolle en mede-eigenaar Toye tot het plaatsen van een privatieve laadpaal op p25 resp P26 voor het gebouw. (4/5 meerderheid)

De vergadering beslist hierover in een latere vergadering te stemmen als er meer info beschikbaar is van de Mede-eigenaar over wijze van aanleg van de kabel, vermogen, aansluiting op welke teller , enz. Er wordt opgemerkt dat voor dergelijke palen een aanrijbeveiliging verplicht is,

21. Vraag van mede-eigenaar Maison Rouge om toestemming voor de plaatsing van een airco installatie bij MaisonRouge :

- gebruik van het dak voor een buitenunit (3/4 meerderheid)
- Leidingen door de schacht die door de ruimte loopt waar de elektriciteitsmeter van maison rouge hangt (3/4 meerderheid)

Na bespreking gaat de vergadering unaniem akkoord met deze vraag op volgende voorwaarden:

- Airco goed onderhouden
- Geen schade aan het dak
- Alle kosten verbonden met deze installatie en gebruik voor rekening van de aanvrager
- Stil (<40 db op 1 m)
- Geen overlast berokkenen aan mede bewoners
- Schade op last van de aanvrager

22. **Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**
23. **Aanstellen van een asbestdeskundige** voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)
24. **Financiering kosten asbestdeskundige** voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

Sinds 23/11/2022 moet uiterlijk bij het sluiten van een onderhandse verkoopovereenkomst van een privatief/appartement gebouwd voor 2001 een geldig asbestattest worden voorgelegd. De onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) moet het volgende vermelden: de datum van het attest, de samenvattende conclusie, de unieke code van het attest en een clausule die stelt dat de inhoud van dit (geldige) attest voorafgaandelijk is medegedeeld aan de koper, of, indien men hierin in gebreke is gebleven, dat dit niet is gebeurd.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht evenwel pas vanaf 01/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 01/05/2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan de koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De standaard geldigheidsstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidsstermijn 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

Asbesthuis:

De kostprijs voor de gemeenschappelijke delen bedraagt (per attest) € 527,95 inclusief btw en OVAM retributie.

Per monstername en analyse rekenen wij € 39,93/per inclusief btw.

MAAR : Bij Asbesthuis betaalt U nooit meer dan 5 staalnames. U komt dus niet voor een onverwachte hoge kostprijs aan staalnames indien er veel toepassingen waarvan bemonstering verplicht is in kader van het inspectieprotocol van OVAM in uw woning aanwezig zijn. We bespreken eventuele staalnames altijd eerst met U tijdens onze eerste visuele inspectie alvorens de inventaris aan te vangen.

De vergadering gaat unaniem akkoord. Betalen via werkkapitaal.

25. 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 lift(en): Syncura onderhoudscontract bij De Lift: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: eigen poetsdame OK
4. Tuinonderhoud: TUINMAN Goesaer: ok
5. Elektriciteit, aardgas: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Het huidige contract is met variabele tarieven gebaseerd op de gemiddelde prijs van de vorige maand.

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 "hernogocieren" 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.

26. 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.

27. 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.

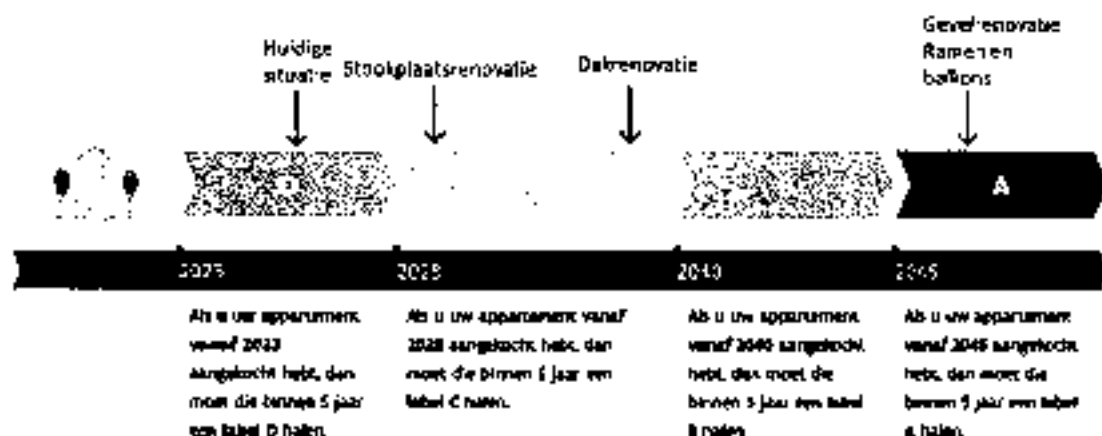
28. Diversen (geen stemming)

1.1 Vraag van mede-eigenaar Rigole (tot vernieuwing / vervanging van de houten wanden)

De syndicus bespreekt de investeringen die de volgende jaren op de residentie afkomen en de regelgeving die daaraan ten grondslag ligt. Belangrijk is in de investeringen een plan, technisch en financieel te kunnen opmaken, zodat met de minste kosten de meeste baten in de juiste volgorde wordt bereikt. Daarom wordt onderstaande offerte voorgelegd.

Renovatieplicht 2050 Meerjarenplan

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. Met dit plan maken wij op maat van uw appartementsgebouw een meerjarenplan. We schatten de kosten en energieopbrengsten in. We houden hierbij ook rekening met de huidige toestand van uw gebouw.



Nummer
2024 - 5083

Datum
29-02-2024

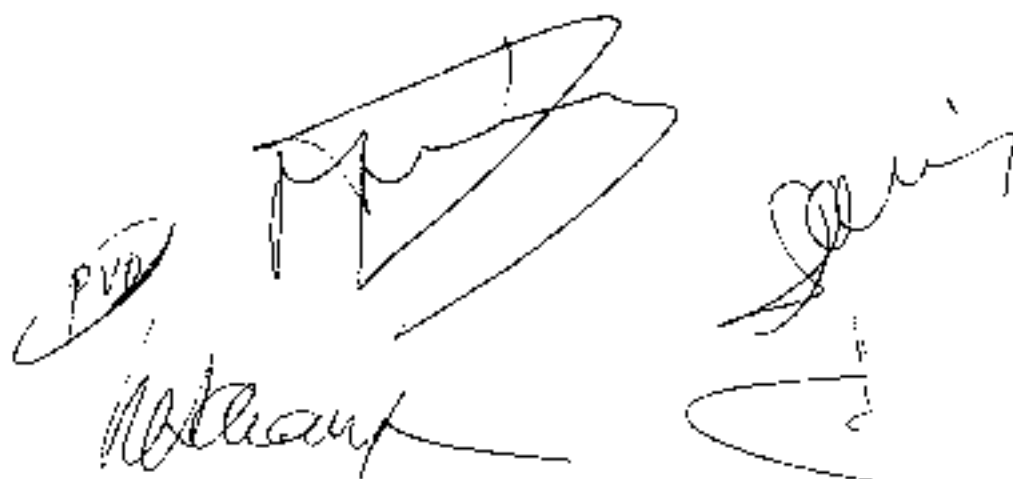
Beschrijving	Aantal	Stukprijs	Btw	Totaal
2050 renovatieplicht MJP: vanaf 40 eenheden Er wordt een korting van €450 toegepast indien het EPC GO werd opgevraagd door Trema	1	€ 5.950,00	21%	€ 5.950,00
		Totaal excl. btw		€ 5.950,00
		Btw 21%		€ 1.249,50
		Totaal incl. btw		€ 7.199,50
		Totaal te betalen		€ 7.199,50

Na bespreking en bavraging beslist de AV om Niet in te gaan op deze offerte.
De syndicus zal deze problematiek de volgende jaren blijven agenderen gezien het belang om tijdig klaar te zijn om aan de EPC regelgeving te voldoen.

- Schilderen : de schilder start weldra aan het houtwerk van de terrassen en zal de eigenaars aanschrijven.
- GFT : Ivago kan niet volgen met groencontainers. Er volgt berichtgeving.
- Ballustrades en terrassen dienen onderhouden
- Parkeerplaatsen aankopen door de VME ? Er zijn momenteel heel wat plaatsen te huur/te koop. Mede-eigenaar Impact pleit hiervoor zodat de stielmannen en bezoekers voor gemene delen gemakkelijker kunnen parkeren (en niet op zijn plaatsen ten onrechte parkeren). De vergadering gaat hier evenwel niet op in.

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 20 uur 30
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, 13/3/2024

Dossierverantwoordelijke Marc De Winne

Namens VM Vastgoedbeheer cvba / groep Syncura

Syndicus VME Residentie AqNaGeMa , blok C



SAV2024 Blok C : Aq Na Ge Ma			
Aanwezig	4.309	33	A
Volmachters	1.492	15	V
Deelnemers	5.801	48	N
Afwezigen	4.199	40	O
Totaal	10.000	88	A
Verzameningswijze %	95,0%	54,55%	
		quorum	Meerderende stemmen
		tekort	Percentage JA stem
keulen hul type app	TA	AV	Percentage NEE stem
1	101	V	Volmachters
2	101	A	
3	101		
4	101		
5	101	A	
6	101	A	
7	101		
8	101		
9	101	V	
10	101	V	
11	101		
12	101	V	
13	202		
14	101	A	
15	80		
16	101	A	
17	101		
18	100		
19	101	V	
20	101		
21	101	A	
22	80	V	
23	101	A	
24	101		
25	101	A	
26	101	A	
27	101		
28	101	A	
29	101		
30	101		
31	101	A	
32	101		
33	101		
34	101	A	

SAV2024 Blok C : Aq Na Ge Ma					
Aanvraag		4.209		33	A
Volmachters		1.492		15	V
Deelnemers		5.601		48	O
Afwezigen		4.189		40	A
Totaal		10.000		86	
Verenigingslid %		58,0%		54,55%	
				Uitgebrachte stemmen	
				Meestellende stemmen	
				Percentage JA stem	
				Percentage NEE stem	
				Volmachters aan	
keizer	hulphje app	TA	4%		
35		101			
36		101			
37		101			
38		101			
39		750			
40		101			
41		100			
42		101			
43		101			
44		204			
45		101			
46		350			
47		101			
48		101			
49		101			
50		101			
51		101			
52		101			
53		101			
54		101			
55		100			
56		101			
57		101			
58		101			
59		101			
60		80			
61		202			
62		101			
63		101			
64		101			
65		101			
66		101			
67		100			
68		101			

SAV2024 Blok C : Aq Na Ge Ma							
Aanwezig	4.309	33		A			J
Volmachten	1.492	15		V			N
Doelheimers	6.801	48					O
Afwezigen	4.199	40					A
Totaal	10.000	88					
Vergeetwoordige %	96,0%	54,55%					
				Uitgebrachte stemmen			
				Meestellende stemmen			
				quorum			
				tekort			
				45			
				pk			
				AV			
				A			
				V			
				A			
				V			
				V			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			
				A			



Syncura
managed with care

**VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE
STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX**
Ondernemingsnummer 880 561 644
Dinsdag 7/05/2024 om 14 uur
Vergaderzaal Blok B

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: 4 op 6
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 635.067 / 1.000.000

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

Tot Voorzitter ene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **dhr.** waarvan akte.

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**, waarvan akte.

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

De rekencommissaris(sen), **dhr. F** t verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening. De commissaris wordt gehecht aan de notulen.

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

De onkosten voor het werkjaar 1/01/2023 tot 31/12/2023 bedragen **9.279,21** euro ; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **13.054,16** euro.

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

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

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

7. 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 **unaniem** kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.



Syncura
managed with care

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

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium nvel polisnummer 730.390.160
BIV 51105K – RIV 200957 – BIV 504777 – ING 390-0638403 04

8. 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.

9. 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 stelt zich opnieuw kiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden voor een **forfaitair ereloon van 405,92 euro**. 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.

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-

10. GDPR: 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.

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

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: dhr. De vergoeding wordt geïndexeerd – 265 euro per jaar

12. 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 werklingskosten 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:

Er werden geen voorschotten opgevraagd; de totale onkosten beliepen 9.279,71 euro.
De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **11.925 euro**.

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.

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

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om opnieuw geen voorschotten werkkapitaal op te vragen maar het reservekapitaal dat wordt aangevuld conform agendapunt 15, wel de tekorten in de gewone uitgaven te betalen met

14. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of OPT OUT (4/5 meerderheid)

De algemene vergadering beslist Na verdere bespreking, **unaniem** om GEEN gebruik te maken van de "opt out" regeling;



15. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (2/3 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **43.959,76 euro**
 Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

BEWEGINGEN RESERVEKAPITAAL		Debet	Credit	Saldo
1/01/2023	BEGINSALDO			€ 61.797,24
2/01/2023	Derde Construct	€ 12.069,81		€ 55.727,40
1/02/2023	Ramolec	€ 6.888,54		€ 49.038,86
28/02/2023	Ramolec	€ 616,53		€ 40.422,33
31/05/2023	PRO 362427 Reservekapitaal 2023		€ 15.000,01	€ 63.422,34
1/06/2023	Derde Construct	€ 1.279,95		€ 62.142,39
30/06/2023	Ramolec	€ 1.434,52		€ 60.707,87
31/08/2023	MIJCTECH	€ 7.265,24		€ 53.442,63
15/10/2023	Stock buya	€ 9.599,78		€ 43.842,85
29/12/2023	Intersten reservekapitaal		€ 116,91	€ 43.959,76
31/12/2023	ENDSALDO			€ 43.959,76

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, **unaniem om opnieuw 20.000 euro reservekapitaal op te vragen voor het lopende werkjaar**; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.

16. 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.

17. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (2/3 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 noodgenerator/stroomgroep: Overeenkomst met de firma ELRA wordt verdergezet onder dezelfde voorwaarden.

2. Groenonderhoud : tuinonderhoud gebeurt door GOËSAER.

Er zal een offerte gevraagd worden om de groenaanleg van het VOLLEDIGE complex te onderhouden – inclusief het stuk aan Martelaarslaan (eigenaar Sacre) om ervoor te zorgen dat de volledige site goed onderhouden wordt en een deftig voorkomen heeft.

De offerte zal door de leden beoordeeld worden en door een meerderheid van hen eventueel goedgekeurd worden.

3. Zout strooien: zie punt 18.

4. Rioolkolken: de interventies m.b.t. ontstoppen straatkolken e.d. via Aqua Jet Vlerick worden periodiek voorzien.



- 18. Winterdienst : vastleggen van strooiplan / bepalen vergoeding (3/4 + 1 meerderheid)**
Het strooien gebeurt door dhr. Bijkomende vrijwilligers worden gevraagd.
De vergadering gaat akkoord m. 100 euro per beurt.

- 19. Voorstel tot uitvoeren van werken aan de muur / borstwering (oorzaak van waterinfiltratie) – offerte in bijlage (2/3 meerderheid) – financiering (1/2+1 meerderheid)**
Er is waterinfiltratie vanop de parking in het lokaal van de watermeter en pompen – er werd offerte gevraagd aan de firma ARB om de waterdichting te herstellen. De werken omvatten vernieuwen voegen, aanbrengen vloeibare waterdichting of muurkappen (om infiltratie via muur te stoppen). Het betonrot in de garage dat veroorzaakt is door infiltraties van bovenaf dient eveneens hersteld te worden.

Totaalbedrag met muurkappen en inclusief betonherstel bedraagt 8.040 euro ex btw.

De vergadering gaat unaniem akkoord om deze werken te laten uitvoeren door ARB.
Kosten te betalen uit reservekapitaal.

- 20. Herstel wegdek parking : bespreking, wie draagt verantwoordelijkheid, mogelijkheid herstel met product Aqua Patch (2/3 meerderheid) – financiering (1/2+1 meerderheid)**
Door de aanwezigheid van de aannemer ARB voor de renovatie van Blok B werd niet meer gewacht met het geven van de opdracht tot herstelling van het wegdek in regie – raming 3.600 euro.
De werken werden uitgevoerd op 6/05/2024.

- 21. 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) vooraigandelijk 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 goederen 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 gemeene 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 geen vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook geen verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

- 22. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewalke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (3/4 + 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, te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn vernaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

23. VARIA

Geen varia

De algemene vergadering wordt afgesloten om 15u30

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.

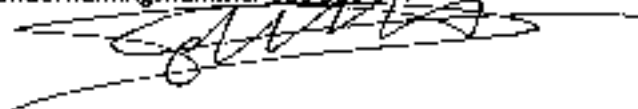
Gent, 7/05/2024

Carl Dammekeens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX

Ondernemingsnummer 880 561 644



Voorzitter



VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX

Ondernemingsnummer 880 561 644

Donderdag 24/12/2025 om 11 uur

Kantoor Syncura, Poortakkerstaat 91, 9051 Gent

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars op deze statutaire algemene vergadering en verzoekt de aanwezige en/of gevolmachtigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst te ondertekenen.

Om 11u15 zijn slechts 12 mede-eigenaars aanwezig en/of rechtsgeldig vertegenwoordigd.

De syndicus meldt de algemene vergadering vervolgens dat het vereiste quorum niet behaald wordt en derhalve niet rechtsgeldig is samengesteld met name:

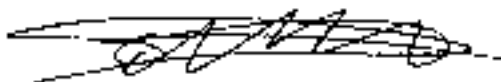
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	12 op 242 of 5,79%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	362.880 / 1.000.000sten of 36%

De syndicus kan derhalve niets anders dan de algemene vergadering te sluiten.

De syndicus wijst er op dat een nieuwe algemene vergadering zal worden belegd, na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen, die zal kunnen beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 11u20

Een kopie van dit verslag zal door het kantoor van de syndicus aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.



Gent, 24/12/2025

Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Garagecomplex Martelaarslaan Jubileumlaan

Ondernemingsnummer 0880.561.545

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX**

Ondernemingsnummer 880 561 644

Donderdag 5/06/2025 om 10 uur

Vergaderzaal Blok B

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: 5 op 6

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 968.400 / 1.000.000

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: **dhr.** waarvan akte.

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.

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

De rekencommissaris, **dhr.** de voorliggende afrekening.

Leest verslag uit en bevestigt de correctheid van commissaris wordt gehecht aan de notulen.

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

De onkosten voor het werkjaar 1/01/2024 tot 31/12/2024 bedragen 16.086,03; ter vergelijking : de onkosten van vorig werkjaar beliepen 9.279,71 euro.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen unaniem goedgekeurd.

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

Na plenaire bespreking wordt de balans unaniem goedgekeurd.

6. 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 kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

7. 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 de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

8. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus

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 een forfaitaire loon van 419,08 euro. 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.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en creloon 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 evenals de GDPR verwerkingsovereenkomst

9. Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening van de syndicusovereenkomst en verwerkingsovereenkomst (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent unaniem volmacht aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst en de GDPR verwerkingsovereenkomst te tekenen.

10. Aanstelling van een rekencommissaris (½ + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris wordt, door de _____ voor het lopend werkjaar, met unanimitelt van stemmen verkozen: dhr.

11. 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 optaken, 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 provisie op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

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

1. voor de GEWONE uitgaven:

Er werden geen voorschotten opgevraagd, de totale onkosten beliepen 16.086,03 euro.
De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **12.085 euro**.

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.

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

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering unaniem om opnieuw geen voorschotten werkkapitaal op te vragen maar wel de tekorten in de gewone uitgaven te betalen met het reservekapitaal dat wordt aangevuld conform agendapunt 13.

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: 43.959,76 euro
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

BEWEGINGEN RESERVEKAPITAAL 2024				
		Debet	Credit	Saldo
1/01/2024	BEGINSALDO			€ 43.959,76
7/05/2024	PRO - 663276 - Reservekapitaal 2024		€ 20.000,00	€ 63.959,76
20/11/2024	Art Reparation Beton	€ 10.753,70		€ 53.206,06
29/12/2024	Intersten reservekapitaal		€ 169,85	€ 53.375,91
31/12/2024	EINDSALDO			€ 53.375,91

De algemene vergadering beslist aangezien het afgesproken plafond voor reservekapitaal van 50.000 euro bereikt is, om **GEEN reservekapitaal op te vragen voor het lopende werkjaar**.

14. 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

15. 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.

1. Onderhoudscontract noodgenerator/stroomgroep: Overeenkomst met de firma ELRA wordt verdergezet onder dezelfde voorwaarden.
2. Groenonderhoud : ... id gebeurt door GOESAER.
3. Zout strooien: dh ... ck
4. Rloolkolken : De intervenies m.b.t. ontstoppen ^{Waal} straatkolken e.d. via Aqua Jet Vlerick worden periodiek voorzien.

16. Dossier noodgenerator : bespreking van de voorliggende offertes (2/3 meerderheid)

De noodgenerator werkt niet meer – het toestel is zeer oud, er werden nog pogingen ondernomen om het te herstellen maar dit is niet gelukt.

Via de elektrische voeding van de garages die aftakt van Blok C, maakt het garagecomplex eveneens gebruik van deze generator.

Er werden aan diverse firma's offertes gevraagd : we kregen twee offertes

- VAN WINGEN is de meest complete offerte – inclusief plaatsing 49.778 euro ex btw met een optie van 4.620 euro om automatisch verluchting toe te laten
- VANUAELF : prijs toestel – plaatsing in regle 16.614 / 19.358 euro + elektrische muurkast 2.450 euro.

De kosten liggen op niveau van het complex en zullen uiteindelijk daar gestemd worden. De kosten zijn te delen tussen Blok B, BLOK C en Garagecomplex – verdeelsleutel zal volgens quotiteiten gebeuren. Naast de machine zelf zullen de elektrische voorzieningen en de elektrische schema's nog dienen bekeken te worden. Hiervoor is momenteel geen kostenraming nodig.

Aangezien er nog verdere offertes dienen opgevraagd te worden die dan nog zullen dienen voorgelegd te worden op vergaderingen van de verschillende betrokken VME's, kan dit punt niet behandeld worden.

17. Voorstel om studie bureau aan te stellen inzake waterdichtheid van de parking : (1/2+1 meerderheid) – financiering (1/2+1 meerderheid)

... eeft de mogelijke plannen voor herinrichting van zijn stuk van de site toegelicht. Dit omvat ... uw van woningen/studentenvoorzieningen waarbij in de plaats van de winkels een tuin ... aangelegd worden. Deze plannen zijn nog in studiefase – mogelijke timing 2027-2028

Voor begeleiding doet dh ... beroep op het architectenbureau ABSCIS – het lijkt aangewezen om voor de problematiek van de infiltraties met hetzelfde bureau te werken. Na een eerste contactname is ABSCIS bereid om hiervoor een offerte te maken.

De vergadering beslist unaniem om met het studie bureau ABSCIS samen te werken – er zal een eerste vergadering bevestigd worden om de opdracht te bespreken en de timing vast te leggen.

18. Voorstel om volledig complex door één tuinman te laten onderhouden – inclusief deel parking vooraan (1/2+1 meerderheid – financiering 1/2+1 meerderheid)

Er wordt voorgesteld om voor de volledige site met 1 tuinman te werken. Dit gebeurt reeds voor de stukken tuin blok B en blok C. ... gaat akkoord om ook hun groenonderhoud toe te vertrouwen aan de dh. KRIS GOESAER.

... gaat akkoord met de voorliggende offerte voor de parking vooraan (ten laste van ... ge opkuis 960 euro / onderhoud op jaarbasis 1.700 euro.

19. Voorstel om fietsrekken te plaatsen tegen de muur van het winkelcomplex: (1/2+1 meerderheid) – financiering (1/2+1 meerderheid)

Er wordt voorgesteld om op het voetpad langs de winkels, fietsrekken te plaatsen - na bespreking wordt door de vergadering beslist om fietsrekken te plaatsen, de kosten zullen door Blok B gedragen worden.

Dhr. Sacré gaat akkoord met de plaatsing en de eventuele verankerling in de muur van de winkels maar wel onder voorbehoud dat de VME's meewerken aan de goedkeuring van de wijzigende basisakte – de toestemming kan ingetrokken worden bij niet meewerken waarna de rekken zullen dienen verwijderd te worden.

20. Bespreking van de nodige aanpassingen aan de basisakte van het Complex.

Er wordt gewacht op een voorstel van wijzigende basisakte – hijs dit aan het uitwerken. Deze wijzigende akte zal door een overkoepelende vergadering worden goedgekeurd te worden.

21. 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.

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.

22. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, uit te voeren (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.

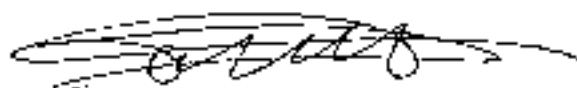
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het complex hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, 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.

23. VARIA

De algemene vergadering wordt afgesloten om 10u45

De syndicus (secretaris) en de voorzitter ondertekenen 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, 5/06/2025
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX
Ondernemingsnummer 880 561 644



Voorzitter
Dhr.

**VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE
BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX**
Ondernemingsnummer 880 561 644
Dinsdag 13/01/2026 om 17 uur
Parochiehuys Sint-Paulus, Patijntjestraat 27 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 aangezien dit een hernieuwde vergadering is, deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	119 op 241
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	682.360 / 1.000.000

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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met unanimitelt van stemmen, verkozen: dhr. [naam] waarvan akte.

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

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

4. Goedkeuring van de wijzigende basisakte - ontwerp metgestuurd in bijlage van deze verslag (4/5 meerderheid – financiering % + 1 meerderheid)

De here [naam] en toelichting bij het voorstel van te wijzigen akte

De basisakte dient gewijzigd te worden zodat er rechtszekerheid is dat er kan gebouwd worden op hun grond - het deel dat nu gebouw is te veranderen naar parkzone en bouwen op het voorste stuk.

De timing voor het bouwproject zou ten vroegste een drietal jaar zijn - de basisakte zal goedgekeurd worden onder opschortende voorwaarde.

[naam] heeft bevestigd dat zij alle kosten van de vergaderingen en de kosten van de gewijzigde akte zelf op zich nemen.

Na lange discussie en diverse tussenkomsten wordt beslist om over te gaan tot stemmen over de voorgestelde gewijzigde akte met twee aanpassingen die duidelijk verschillende malen voorgelezen worden en ook geprojecteerd worden op het scherm - zie hieronder de teksten in het rood onderstreept

Aanpassing 1

aangeduid in geel op voormeld plan af te breken en het grootste deel om te vormen tot een privative parkzone, en (ii) een nieuw oecumenisch complex op te richten bestaande uit minimaal 7000 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte, op de gronden aangeduid in rood op het voormeld plan, en (iii) een gemeenschappelijke zwaartje-doorgang te creëren vanuit de Jubileumlaan richting de Martelaarslaan, waarbij het tracé zal bepaald worden overeenkomstig de Omgevingsvergunning.

SACRE verklaart in de vergaarsaamzaam de mogelijkheid op te nemen om parkeer voorziening te voorzien op of rond de parking, met het oog op laden en lossen, landelijk parkeren, verkeer dat de huidige weg gebruikt kan worden als toevlucht door fietsers, bidders en gebruikers. Dit zal echter geen essentiële voorwaarde van de vergaaring vormen en behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de Stad Gent.

Aanpassing 2

10/22

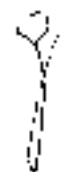
De privative kavels behorende tot pand Supermarkt zijn bestemd tot huisvesting, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, handel, parkeren en ontmoetingsruimte.

De parkzone behorende tot het pand Supermarkt, zal de exclusieve eigendom zijn van de eigenaar van het pand Supermarkt, onder last van onderhoud. Deze groenzone zal echter voorwaardelijk toegankelijk zijn voor de gebruikers, bewoners en huurders van de panden behorende tot de algemene vereniging van mede-eigenaars. Op deze parkzone zal niet gebouwd kunnen worden, hoewel de huidige gebouwen die zich op het deel gekleurde deel bevinden, zoud een bouwhoogte van 3,5 meter.

Er wordt overgegaan tot stemming met vraag of men akkoord kan gaan met de gewijzigde basisakte met de twee aanpassingen zoals geprojecteerd en hierboven vermeld

Aangezien 81,18% ja stemt en slechts 18,82% nee stemt, is de 4/5 meerderheid bereikt en wordt de wijzigende basisakte met de twee aanpassingen aanvaard.

Zie stemuitslagen in bijlage



5. Verlenen van volmacht aan de syndicus om met mogelijkheid tot digitale delegatie, de VME te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de wijzigende basisakte (1/2 + 1 meerderheid)
Punt niet behandeld

6. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, uit te voeren (2/3 + 1 meerderheid)
Punt niet behandeld

7. Diversen

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u30

Het origineel van de notulen, getekend door de voorzitter en syndicus, 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, 13/01/2026

Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME MARTELAARSLAAN – JUBILEUMLAAN COMPLEX

Ondernemingsnummer 880 561 644

Voorzitter

COMPLEX MARTEMLAARSLAAN

goedkeuring
wijzen basisakte

Aanwezig	583.530
Vormachtigen	98.800
Deelnemers	682.380
Afwezig	317.640
Totaal	1.000.000

84
35
119
122
241

A
V
O
A

J
N
O
A

549.100
127.300
5.563
J

Uitgebrachte stemmen

29.24%

Uitgebrachte stemmen

82,42%

682.380

quorum
tekort

121
-2

Meestdende stemmen

676.430

Percentage JA stem

81,38%

Percentage NEE stem

18,62%

ZONDER

REDUC. tot

tellet

AV

volmacht aan

1	2.900			
2	2.610	A		J
3	2.730	V		N
4	2.420			
5	930	A		N
6	2.300			
7	2.540			
8	2.700			
9	2.660	V		N
10	2.710	A		J
11	2.710	A		J
12	2.710	V		J
13	2.710	A		J
14	310			
15	310			
16	2.420	V		N
17	2.400	V		N
18	2.720	A		J
19	3.070	A		J
20	2.730			
21	2.300			
22	2.970	A	cccccc	N
23	2.710	A	cccccc	J
24	5.080	A	cccccc	N
25	2.710	A	cccccc	J
26	2.420	A	cccccc	J
27	2.730	A	cccccc	N
28	2.400			
29	2.920			
30	2.870	A	cccccc	J
31	3.680			
32	2.710			
33	2.420	V		N
34	2.300			
35	2.300	A		J
36	2.400	V		J
37	2.500			
38	2.710			
39	2.610	A	cccccc	J
40	2.730			
41	2.730			
42	2.710			
43	2.610			
44	3.130	A	cccccc	J
45	2.610			
46	4.600			
47	2.610	A	cccccc	J
48	2.710			
49	2.730			
50	2.110			
51	2.610	A	cccccc	N
52	10.890	A	cccccc	J
53	5.440			
54	3.330			
55	600	A	cccccc	J
56	2.400			
57	2.710	A		J
58	820	V		J
59	3.850			
60	2.730	A		J
61	4.910	V		N
62	2.770	V		J
63	2.400	A		N
64	310			
65	2.010			
66	3.140			
67	2.730	A	cccccc	J

[Handwritten signature]

COMPLEX MARTEMLAARSLAAN

goedkeuring
wijziging besluiten

Aanwezig	583.530
Volmachters	99.030
Deelnemers	682.560
Afwesigen	317.540
Totaal	1.000.000

54
35
118
122
241

A
V
V
O
A

J
N
O
A

548.100
127.300
5.950
0

682.360

Vergevoord 1%

121

Ungeoorloofde stemmen

2,41%

Meestende stemmen
Percentage JA stem
Percentage NEE stem

121
121
121

576.100
81,15%
18,85%

ZONDER

Wijk	RECHT
66	3.280
69	2.710
70	2.770
71	2.710
72	2.710
73	2.610
74	2.420
75	2.610
76	3.020
77	5.470
78	2.730
79	2.300
80	310
81	2.710
82	2.400
83	2.610
84	2.610
85	2.420
86	2.500
87	2.710
88	2.400
89	2.710
90	2.300
91	2.730
92	310
93	2.400
94	2.300
95	2.460
96	3.020
97	3.120
98	2.610
99	2.830
100	2.710
101	310
102	2.720
103	2.710
104	2.580
105	2.730
106	2.610
107	24.740
108	2.770
109	2.730
110	2.870
111	2.710
112	2.400
113	3.010
114	3.030
115	2.730
116	2.330
117	2.730
118	620
119	3.230
120	2.730
121	5.440
122	2.730
123	2.170
124	3.020
125	6.220
126	2.810
127	3.070
128	2.710
129	2.610
130	2.400
131	2.420
132	670
133	2.730
134	2.300

10

11

12

A

V

A

A

V

V

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

V

V

V

V

V

V

V

V

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

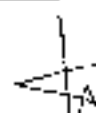
46

47

48

49

50



COMPLEX MARTEMLAARSLAAN

goedkeuring
wijziging basisakte

Aanwezig	583.530	84	A	J	549.100
Volmachters	98.830	35	V	N	127.300
Overstroomers	682.360	119		O	5.980
Afwezigen	317.840	122		A	0
Totaal	1.600.000	241			682.360

Verzamelingspercentage

41,39%

Uitgebreide elementen

30,47%

Meestekende stemmen

676.433

Percentage JA stem

81,18%

Percentage NEE stem

18,82%

ZONDER
REDUC

nummer

121

lekt.

2

AV

volmachtlaan

135	310				
136	2.100				
137	2.420		A		N
138	2.710		V		
139	2.770		V		
140	2.400				
141	2.400				
142	2.770		V		J
143	2.610				
144	2.100		A		J
145	290				
146	2.630		A		J
147	2.770				
148	310				
149	2.710		A		J
150	2.610		V		O
151	333.330		A		
152	2.770				
153	2.730				
154	2.610				
155	2.870				
156	2.710				
157	2.690		A		J
158	2.300		A		N
159	2.710				
160	2.400				
161	2.610		V		J
162	2.730		V		J
163	2.740				
164	2.710		A		N
165	2.710		A		A
166	2.300		A		J
167	2.110				
168	2.770	310			
169	5.420				
170	310				
171	2.900		A		J
172	2.710		V		J
173	2.730		V		N
174	2.300		A		N
175	2.400				
176	2.730	310			
177	2.970				
178	310		A		N
179	620				
180	2.610				
181	2.710				
182	2.610				
183	2.400				
184	2.730				
185	2.710				
186	5.050		A		N
187	2.300		V		N
188	3.430		V		J
189	2.770				
190	2.730				
191	5.050		A		J
192	2.500		O		N
193	2.730				
194	2.420				
195	2.500				
196	2.610				
197	2.710		V		J
198	5.320		A		J
199	430		A		J
200	2.610		A		J
201	2.610		V		N

COMPLEX MARTEMLAARSLAAN

goedkeuring
wijnigen beslissing

Aanwezig	553 530
Volmachtten	98 830
Deelnemers	652 360
Afwezigen	2 7 8 10
Totaal	1.000 000
Voorzitter	

84
35
118
122
241

A
V
O
A

J
N
O
A

548.100
127.350
1.000
0

241

Lijst van stemmen

241

Quorum
121

121

Meestellende stemmen

675.000

Percentage JA stem

81,18%

Percentage NEE stem

18,82%

ZONDER

RECHT

Volm	RECHT
202	310
203	2.770
204	2.300
205	2.710
206	2.470
207	4.300
208	2.710
209	2.710
210	4.300
211	2.970
212	1.020
213	1.000
214	2.300
215	2.610
216	2.400
217	310
218	2.610
219	2.710
220	2.710
221	2.300
222	2.000
223	3.290
224	4.300
225	2.400
226	2.300
227	2.400
228	5.360
229	2.710
230	3.020
231	700
232	1.500
233	2.710
234	310
235	310
236	2.710
237	2.400
238	2.400
239	2.710
240	2.300
241	310

A

J

A

N

A

J

A

N

A

N

A

J

V

J

A

N

A

N

V

J

A

J

V

J

V

N

A

N

A

J

A

J

A

J

V

J

V

J

A

J

BS

R.E.P. N° 2023/

**WIJZIGENDE BASISAKTE
"RESIDENTIE MARTELAARSLAAN - JUBILEUMSLAAN COMPLEX"
GENT - MARTELAARSLAAN 30?**

Het jaar twintigend, vijftienhonderd.

Op

In

Voor Ons, Meester *Alexander CATHOLIN*, notaris te Erasmusdreef, houder van de
macht, vervingende zijn ambtgenoot, Meester *Bernard SACRÉ*, wettelijk belet

COMPAREERT :

De Algemene Vereniging van Mede-eigenaars van de "Residentie Martelaarslaan -
Jubileumslaan Complex", met zetel te S, met ondernemingsnummer S

Hier geldig vertegenwoordigd door de syndicus van de Residentie Martelaarslaan -
Jubileumslaan Complex, ingevolge het besluit van de algemene vergadering d.d. 05
september 2023;

De bestaen vennootschap VM vastgoedbeheer, met zetel te 9051 Gent,
Postakkersstraat 51, bus 1, met ondernemingsnummer 0412 196 156.

Hier geldig vertegenwoordigd door S

De voornoemde syndicus heeft hier op als organ van de voornoemde vereniging
overeenkomstig artikel 3:34, § 3, 1° van het Burgerlijk Wetboek, in uitvoering van de besluiten
genomen met 5/6 van de stemmen door de algemene vergadering van de vereniging van mede-
eigenaars van de "Residentie Martelaarslaan - Jubileumslaan Complex" d.d. 05 2023.

Een kopie van het proces-verbaal van de voornoemde algemene vergadering blijft aan
ouderhavige akte gehecht.

EN IN AANWEZENHEID VAN:

VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND COMPLEX

A. Ingevolge een akte verleden voor notarius *Friedrich Acby*, te Antwerpen met
aankomst van *Irma Tytgat*, te Gent op 27 juni 1970, overgeschreven op het 1st
hypotheekkantoor van Gent, op 6 juli 1970, boek 233, nummer 52, werd het juridisch statuut,
te weten de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het hierna beschreven
complex, opgesteld.

STAD GENT - 16^{de} AFDDELING

- Supermark: 3.321,000.000sten
- Gebouw A: 1.670.000sten
De welke een afzonderlijke deelvereniging vormt, met name de Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Lorelei (gebouw A), te Gent, Mortelmanslaan 306-317, met ondernemingsnummer 0880.560.153.
- Gebouw B: 2.140.000.000sten
De welke een afzonderlijke deelvereniging vormt, met name de Vereniging van mede-eigenaars van de Residenties Queen Elizabeth, Queen Mary, New Amsterdam en Britannië (gebouw B), te Gent, Mortelmanslaan 37/302, met ondernemingsnummer 0830.561.644
- Gebouw C en Parkings: 2.342.100.000sten voor Gebouw C en 138,0.000sten voor Parkings

De welke een afzonderlijke deelvereniging vormen, met name de vereniging van mede-eigenaars van de Residenties Aquiloon, Nautilus, Oxygène, Klarencia en Parkings te Gent, Juleumlaan 17-203, met ondernemingsnummer 0851.419.676.

Garage 660.7/10.000sten

De welke een afzonderlijke deelvereniging vormt, met name de vereniging van mede-eigenaars van het pand Garage te Gent, Juleumlaan 17-203, met ondernemingsnummer 0880.561.343.

C. art bij akte verleden voor notaris Vincent Vranckx, te Elzeve, op 31 januari 2020, overgeschreven op het Kantoor Rechtssectie Gent I, op 10 februari na dien, onder formalië nr 10-02-2020-01957, het hierna vermelde goed te hebben aangekocht, zijnde de Supermarkt, van de besloten vennootschap DE KRACKON GEMUSSENS, te Lokeren:

STAD GENT – 1^{ste} AFDELING

is een omvattend complex gelegen te Gent, tussen de Marktlaan en de Juleumlaan, opgericht op perceelen grond kadastraal bekend volgens titel sectie K, nummers 951/06, 951/07, 951/08, 951/09, 951/10, 951/11, 951/12, 951/13, 951/14, 951/15, 951/16, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 951/22, 951/23, 951/24, 951/25, 951/26, 951/27, 951/28, 951/29, 951/30, 951/31, 951/32, 951/33, 951/34, 951/35, 951/36, 951/37, 951/38, 951/39, 951/40, 951/41, 951/42, 951/43, 951/44, 951/45, 951/46, 951/47, 951/48, 951/49, 951/50, 951/51, 951/52, 951/53, 951/54, 951/55, 951/56, 951/57, 951/58, 951/59, 951/60, 951/61, 951/62, 951/63, 951/64, 951/65, 951/66, 951/67, 951/68, 951/69, 951/70, 951/71, 951/72, 951/73, 951/74, 951/75, 951/76, 951/77, 951/78, 951/79, 951/80, 951/81, 951/82, 951/83, 951/84, 951/85, 951/86, 951/87, 951/88, 951/89, 951/90, 951/91, 951/92, 951/93, 951/94, 951/95, 951/96, 951/97, 951/98, 951/99, 951/100, 951/101, 951/102, 951/103, 951/104, 951/105, 951/106, 951/107, 951/108, 951/109, 951/110, 951/111, 951/112, 951/113, 951/114, 951/115, 951/116, 951/117, 951/118, 951/119, 951/120, 951/121, 951/122, 951/123, 951/124, 951/125, 951/126, 951/127, 951/128, 951/129, 951/130, 951/131, 951/132, 951/133, 951/134, 951/135, 951/136, 951/137, 951/138, 951/139, 951/140, 951/141, 951/142, 951/143, 951/144, 951/145, 951/146, 951/147, 951/148, 951/149, 951/150, 951/151, 951/152, 951/153, 951/154, 951/155, 951/156, 951/157, 951/158, 951/159, 951/160, 951/161, 951/162, 951/163, 951/164, 951/165, 951/166, 951/167, 951/168, 951/169, 951/170, 951/171, 951/172, 951/173, 951/174, 951/175, 951/176, 951/177, 951/178, 951/179, 951/180, 951/181, 951/182, 951/183, 951/184, 951/185, 951/186, 951/187, 951/188, 951/189, 951/190, 951/191, 951/192, 951/193, 951/194, 951/195, 951/196, 951/197, 951/198, 951/199, 951/200, 951/201, 951/202, 951/203, 951/204, 951/205, 951/206, 951/207, 951/208, 951/209, 951/210, 951/211, 951/212, 951/213, 951/214, 951/215, 951/216, 951/217, 951/218, 951/219, 951/220, 951/221, 951/222, 951/223, 951/224, 951/225, 951/226, 951/227, 951/228, 951/229, 951/230, 951/231, 951/232, 951/233, 951/234, 951/235, 951/236, 951/237, 951/238, 951/239, 951/240, 951/241, 951/242, 951/243, 951/244, 951/245, 951/246, 951/247, 951/248, 951/249, 951/250, 951/251, 951/252, 951/253, 951/254, 951/255, 951/256, 951/257, 951/258, 951/259, 951/260, 951/261, 951/262, 951/263, 951/264, 951/265, 951/266, 951/267, 951/268, 951/269, 951/270, 951/271, 951/272, 951/273, 951/274, 951/275, 951/276, 951/277, 951/278, 951/279, 951/280, 951/281, 951/282, 951/283, 951/284, 951/285, 951/286, 951/287, 951/288, 951/289, 951/290, 951/291, 951/292, 951/293, 951/294, 951/295, 951/296, 951/297, 951/298, 951/299, 951/300, 951/301, 951/302, 951/303, 951/304, 951/305, 951/306, 951/307, 951/308, 951/309, 951/310, 951/311, 951/312, 951/313, 951/314, 951/315, 951/316, 951/317, 951/318, 951/319, 951/320, 951/321, 951/322, 951/323, 951/324, 951/325, 951/326, 951/327, 951/328, 951/329, 951/330, 951/331, 951/332, 951/333, 951/334, 951/335, 951/336, 951/337, 951/338, 951/339, 951/340, 951/341, 951/342, 951/343, 951/344, 951/345, 951/346, 951/347, 951/348, 951/349, 951/350, 951/351, 951/352, 951/353, 951/354, 951/355, 951/356, 951/357, 951/358, 951/359, 951/360, 951/361, 951/362, 951/363, 951/364, 951/365, 951/366, 951/367, 951/368, 951/369, 951/370, 951/371, 951/372, 951/373, 951/374, 951/375, 951/376, 951/377, 951/378, 951/379, 951/380, 951/381, 951/382, 951/383, 951/384, 951/385, 951/386, 951/387, 951/388, 951/389, 951/390, 951/391, 951/392, 951/393, 951/394, 951/395, 951/396, 951/397, 951/398, 951/399, 951/400, 951/401, 951/402, 951/403, 951/404, 951/405, 951/406, 951/407, 951/408, 951/409, 951/410, 951/411, 951/412, 951/413, 951/414, 951/415, 951/416, 951/417, 951/418, 951/419, 951/420, 951/421, 951/422, 951/423, 951/424, 951/425, 951/426, 951/427, 951/428, 951/429, 951/430, 951/431, 951/432, 951/433, 951/434, 951/435, 951/436, 951/437, 951/438, 951/439, 951/440, 951/441, 951/442, 951/443, 951/444, 951/445, 951/446, 951/447, 951/448, 951/449, 951/450, 951/451, 951/452, 951/453, 951/454, 951/455, 951/456, 951/457, 951/458, 951/459, 951/460, 951/461, 951/462, 951/463, 951/464, 951/465, 951/466, 951/467, 951/468, 951/469, 951/470, 951/471, 951/472, 951/473, 951/474, 951/475, 951/476, 951/477, 951/478, 951/479, 951/480, 951/481, 951/482, 951/483, 951/484, 951/485, 951/486, 951/487, 951/488, 951/489, 951/490, 951/491, 951/492, 951/493, 951/494, 951/495, 951/496, 951/497, 951/498, 951/499, 951/500, 951/501, 951/502, 951/503, 951/504, 951/505, 951/506, 951/507, 951/508, 951/509, 951/510, 951/511, 951/512, 951/513, 951/514, 951/515, 951/516, 951/517, 951/518, 951/519, 951/520, 951/521, 951/522, 951/523, 951/524, 951/525, 951/526, 951/527, 951/528, 951/529, 951/530, 951/531, 951/532, 951/533, 951/534, 951/535, 951/536, 951/537, 951/538, 951/539, 951/540, 951/541, 951/542, 951/543, 951/544, 951/545, 951/546, 951/547, 951/548, 951/549, 951/550, 951/551, 951/552, 951/553, 951/554, 951/555, 951/556, 951/557, 951/558, 951/559, 951/560, 951/561, 951/562, 951/563, 951/564, 951/565, 951/566, 951/567, 951/568, 951/569, 951/570, 951/571, 951/572, 951/573, 951/574, 951/575, 951/576, 951/577, 951/578, 951/579, 951/580, 951/581, 951/582, 951/583, 951/584, 951/585, 951/586, 951/587, 951/588, 951/589, 951/590, 951/591, 951/592, 951/593, 951/594, 951/595, 951/596, 951/597, 951/598, 951/599, 951/600, 951/601, 951/602, 951/603, 951/604, 951/605, 951/606, 951/607, 951/608, 951/609, 951/610, 951/611, 951/612, 951/613, 951/614, 951/615, 951/616, 951/617, 951/618, 951/619, 951/620, 951/621, 951/622, 951/623, 951/624, 951/625, 951/626, 951/627, 951/628, 951/629, 951/630, 951/631, 951/632, 951/633, 951/634, 951/635, 951/636, 951/637, 951/638, 951/639, 951/640, 951/641, 951/642, 951/643, 951/644, 951/645, 951/646, 951/647, 951/648, 951/649, 951/650, 951/651, 951/652, 951/653, 951/654, 951/655, 951/656, 951/657, 951/658, 951/659, 951/660, 951/661, 951/662, 951/663, 951/664, 951/665, 951/666, 951/667, 951/668, 951/669, 951/670, 951/671, 951/672, 951/673, 951/674, 951/675, 951/676, 951/677, 951/678, 951/679, 951/680, 951/681, 951/682, 951/683, 951/684, 951/685, 951/686, 951/687, 951/688, 951/689, 951/690, 951/691, 951/692, 951/693, 951/694, 951/695, 951/696, 951/697, 951/698, 951/699, 951/700, 951/701, 951/702, 951/703, 951/704, 951/705, 951/706, 951/707, 951/708, 951/709, 951/710, 951/711, 951/712, 951/713, 951/714, 951/715, 951/716, 951/717, 951/718, 951/719, 951/720, 951/721, 951/722, 951/723, 951/724, 951/725, 951/726, 951/727, 951/728, 951/729, 951/730, 951/731, 951/732, 951/733, 951/734, 951/735, 951/736, 951/737, 951/738, 951/739, 951/740, 951/741, 951/742, 951/743, 951/744, 951/745, 951/746, 951/747, 951/748, 951/749, 951/750, 951/751, 951/752, 951/753, 951/754, 951/755, 951/756, 951/757, 951/758, 951/759, 951/760, 951/761, 951/762, 951/763, 951/764, 951/765, 951/766, 951/767, 951/768, 951/769, 951/770, 951/771, 951/772, 951/773, 951/774, 951/775, 951/776, 951/777, 951/778, 951/779, 951/780, 951/781, 951/782, 951/783, 951/784, 951/785, 951/786, 951/787, 951/788, 951/789, 951/790, 951/791, 951/792, 951/793, 951/794, 951/795, 951/796, 951/797, 951/798, 951/799, 951/800, 951/801, 951/802, 951/803, 951/804, 951/805, 951/806, 951/807, 951/808, 951/809, 951/810, 951/811, 951/812, 951/813, 951/814, 951/815, 951/816, 951/817, 951/818, 951/819, 951/820, 951/821, 951/822, 951/823, 951/824, 951/825, 951/826, 951/827, 951/828, 951/829, 951/830, 951/831, 951/832, 951/833, 951/834, 951/835, 951/836, 951/837, 951/838, 951/839, 951/840, 951/841, 951/842, 951/843, 951/844, 951/845, 951/846, 951/847, 951/848, 951/849, 951/850, 951/851, 951/852, 951/853, 951/854, 951/855, 951/856, 951/857, 951/858, 951/859, 951/860, 951/861, 951/862, 951/863, 951/864, 951/865, 951/866, 951/867, 951/868, 951/869, 951/870, 951/871, 951/872, 951/873, 951/874, 951/875, 951/876, 951/877, 951/878, 951/879, 951/880, 951/881, 951/882, 951/883, 951/884, 951/885, 951/886, 951/887, 951/888, 951/889, 951/890, 951/891, 951/892, 951/893, 951/894, 951/895, 951/896, 951/897, 951/898, 951/899, 951/900, 951/901, 951/902, 951/903, 951/904, 951/905, 951/906, 951/907, 951/908, 951/909, 951/910, 951/911, 951/912, 951/913, 951/914, 951/915, 951/916, 951/917, 951/918, 951/919, 951/920, 951/921, 951/922, 951/923, 951/924, 951/925, 951/926, 951/927, 951/928, 951/929, 951/930, 951/931, 951/932, 951/933, 951/934, 951/935, 951/936, 951/937, 951/938, 951/939, 951/940, 951/941, 951/942, 951/943, 951/944, 951/945, 951/946, 951/947, 951/948, 951/949, 951/950, 951/951, 951/952, 951/953, 951/954, 951/955, 951/956, 951/957, 951/958, 951/959, 951/960, 951/961, 951/962, 951/963, 951/964, 951/965, 951/966, 951/967, 951/968, 951/969, 951/970, 951/971, 951/972, 951/973, 951/974, 951/975, 951/976, 951/977, 951/978, 951/979, 951/980, 951/981, 951/982, 951/983, 951/984, 951/985, 951/986, 951/987, 951/988, 951/989, 951/990, 951/991, 951/992, 951/993, 951/994, 951/995, 951/996, 951/997, 951/998, 951/999, 951/1000, 951/1001, 951/1002, 951/1003, 951/1004, 951/1005, 951/1006, 951/1007, 951/1008, 951/1009, 951/1010, 951/1011, 951/1012, 951/1013, 951/1014, 951/1015, 951/1016, 951/1017, 951/1018, 951/1019, 951/1020, 951/1021, 951/1022, 951/1023, 951/1024, 951/1025, 951/1026, 951/1027, 951/1028, 951/1029, 951/1030, 951/1031, 951/1032, 951/1033, 951/1034, 951/1035, 951/1036, 951/1037, 951/1038, 951/1039, 951/1040, 951/1041, 951/1042, 951/1043, 951/1044, 951/1045, 951/1046, 951/1047, 951/1048, 951/1049, 951/1050, 951/1051, 951/1052, 951/1053, 951/1054, 951/1055, 951/1056, 951/1057, 951/1058, 951/1059, 951/1060, 951/1061, 951/1062, 951/1063, 951/1064, 951/1065, 951/1066, 951/1067, 951/1068, 951/1069, 951/1070, 951/1071, 951/1072, 951/1073, 951/1074, 951/1075, 951/1076, 951/1077, 951/1078, 951/1079, 951/1080, 951/1081, 951/1082, 951/1083, 951/1084, 951/1085, 951/1086, 951/1087, 951/1088, 951/1089, 951/1090, 951/1091, 951/1092, 951/1093, 951/1094, 951/1095, 951/1096, 951/1097, 951/1098, 951/1099, 951/1100, 951/1101, 951/1102, 951/1103, 951/1104, 951/1105, 951/1106, 951/1107, 951/1108, 951/1109, 951/1110, 951/1111, 951/1112, 951/1113, 951/1114, 951/1115, 951/1116, 951/1117, 951/1118, 951/1119, 951/1120, 951/1121, 951/1122, 951/1123, 951/1124, 951/1125, 951/1126, 951/1127, 951/1128, 951/1129, 951/1130, 951/1131, 951/1132, 951/1133, 951/1134, 951/1135, 951/1136, 951/1137, 951/1138, 951/1139, 951/1140, 951/1141, 951/1142, 951/1143, 951/1144, 951/1145, 951/1146, 951/1147, 951/1148, 951/1149, 951/1150, 951/1151, 951/1152, 951/1153, 951/1154, 951/1155, 951/1156, 951/1157, 951/1158, 951/1159, 951/1160, 951/1161, 951/1162, 951/1163, 951/1164, 951/1165, 951/1166, 951/1167, 951/1168, 951/1169, 951/1170, 951/1171, 951/1172, 951/1173, 951/1174, 951/1175, 951/1176, 951/1177, 951/1178, 951/1179, 951/1180, 951/1181, 951/1182, 951/1183, 951/1184, 951/1185, 951/1186, 951/1187, 951/1188, 951/1189, 951/1190, 951/1191, 951/1192, 951/1193, 951/1194, 951/1195, 951/1196, 951/1197, 951/1198, 951/1199, 951/1200, 951/1201, 951/1202, 951/1203, 951/1204, 951/1205, 951/1206, 951/1207, 951/1208, 951/1209, 951/1210, 951/1211, 951/1212, 951/1213, 951/1214, 951/1215, 951/1216, 951/1217, 951/1218, 951/1219, 951/1220, 951/1221, 951/1222, 951/1223, 951/1224, 951/1225, 951/1226, 951/1227, 951/1228, 951/1229, 951/1230, 951/1231, 951/1232, 951/1233, 951/1234, 951/1235, 951/1236, 951/1237, 951/1238, 951/1239, 951/1240, 951/1241, 951/1242, 951/1243, 951/1244, 951/1245, 951/1246, 951/1247, 951/1248, 951/1249, 951/1250, 951/1251, 951/1252, 951/1253, 951/1254, 951/1255, 951/1256, 951/1257, 951/1258, 951/1259, 951/1260, 951/1261, 951/1262, 951/1263, 951/1264, 951/1265, 951/1266, 951/1267, 951/1268, 951/1269, 951/1270, 951/1271, 951/1272, 951/1273, 951/1274, 951/1275, 951/1276, 951/1277, 951/1278, 951/1279, 951/1280, 951/1281, 951/1282, 951/1283, 951/1284, 951/1285, 951/1286, 951/1287, 951/1288, 951/1289, 951/1290, 951/1291, 951/1292, 951/1293, 95

Jagersveld is deel van vnanneeld plan af te breken en het grootste deel aan te vormen tot een gemeentse barokzone, die bij de nieuw ontworpen coöperatie op te richten bestaande als minimum 7000 m² toegevoegde waarde vloeroppervlakte, op de terreinen toegeduid in ruime op het vnanneeld plan, en telt een gemeenschapsgebouw : -- doorzetting te breken vanuit de f planvorming richting de Marktlaarstlaan, waarbij ten minste zal bepaald worden de verhoudingen der bouwmassasamenstelling.

T. Met het oog op voorbeeld: herenwiskelien, heeft SACRE een nieuw plan van de herenwiskelien ingediend, welke de huidige kadastrale sommen, inwon. en waarop die en te worden worden als volgt.

- mede behoren zowel ondergrond als bovengronds privaat te bezitten als te worden bebouwd.
- In het behoren wat betreft de bovengronds privaat toe aan zijn bestemd om te worden bebouwd,
- de delen aangehoud in geen behoren wat betreft de onder- en bovengronds toe aan de verschillende mede-eigenaars van de VMP Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C,
- de delen aangehoud in hield behoren wat betreft de bovengronds privaat toe aan de verschillende mede-eigenaars van de VMP Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C en Parking, waarbij de baan een gemeenschappelijk deel vormt,
- de delen aangehoud in een eigen gemeenschapsgel λ aan de mede-eigenaars van de algemene vereniging van mede-eigenaars van het Martelaarskruis - Jullienruiten Complex,
- de delen aangehoud in een gemeenschap behoren wat betreft de ondergrond privaat toe aan de verschillende mede-eigenaars van de VMP Huisje,
- de delen aangehoud in gemeenschap behoren wat betreft de ondergrond aan de privatrechtsdelen van de aangehoud in deel in med,
- de delen aangehoud in gemeenschap behoren de nieuwe privatrechts parkeren van
- de delen aangehoud in gemeenschap behoren de nieuwe weg te definiëren, onder de toezicht van de Martelaarskruis

GG. Eerstens met het oog op voorname herontwikkeling heeft SACOE een algemeen vergadering, allen bijeenroepende en ende te besluiten om (a) het reglement van mede-eigendom van het Onroerend Goedskeels (zoals beschreven in de bijkasle van 22 juni 1970) integraal te veranderen en (b) het aannemen van een reglement van interne ordenen tussen het landbouw en de overige delen van de algemene verenging van mede-eigenaars.

11. en de algemene vereniging van mede-eigenaars van Residentie
Aptoblokk van Jullieaanlaan-Complex hebben het voorliggend ontwerp van akte met een
meerderheid van 5 % goedgekeurd, doch heeft de voorleggende tekst aan onder
oorschrijvende voorwaarde van het verkrijgen uiterlijk binnen de drie (3) jaar te rekenen vanaf
de onvankelijkverklaring van de vergoedingsaanvraag, van een definitieve en uitvoerbare
omgevingsvergunning die een ontwikkeling overeenkomstig de minimale vereisten van artikel
2.2.1 toelaat.

Onder definitieve en onbetwistbare vergunning wordt begrepen: hetzij een vergunning die in eerste administratieve aanleg werd bekomen waartegen geen administratief beroep werd ingesteld en de administratieve herroepstermijn verstreken is, hetzij een vergunning die in laatste administratieve aanleg werd bekomen waartegen geen juridictioneel beroep werd ingesteld bij de Raad voor Vergoedingsbescherming en waarbij de vernietiging hiervan ook verstreken is of waarvoor een juridictioneel beroep werd afgewezen door de Raad voor Vergoedingsbescherming.

De opschurende voorwaarde is bedoeld ten behoeve van SACRE die hierin eenzijdig kan verzaken.

In geval van vervalling van (of van verzaking aan) de opschurende voorwaarde kunnen voormelde termijn, val dit het voorwerp uitmaken van een vaststellingsakte te verlijden voor ondergetekende notaris.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN:

Stedenbouwkundige inlichtingen

De notaris verspreidt en infanteert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Code van Ruimtelijke Ordening (afgekort VORO, hierna de Code) dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingsformulier ontvangen van de Stad Gent, op 5 2025 en 2° de verklaringen van de comparant dat:

- de Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plan, en vergunningenregister en dat liggende het stedenbouwkundig uitdrukkel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1 werd afgeleverd door de bevoegde overheid.

De comparant erkent volstrekte kennis te hebben van de inhoud ervan en bevestigt er een kopie van ontvangen te hebben

- voor het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex voegende stedenbouwkundige vergunningen werden afgegeven

- 35

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de bestemming gebruikt te het planteregister de volgende is: *De percelen zijn gelegen in 5*

- er met betrekking tot het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex geen divergering werd uitgesproken overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Code noch enige beslissing werd genomen

- er voor voormeld Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex geen voorkeepsrecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Code, noch een voorkeepsrecht vermeld in artikel 1° van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- er voor voormeld Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex geen veravelingsvergunning van toepassing is;

- het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex met het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit

- het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

De comparant verklaart een kopie van voormeld schrijven ontvangen te hebben

BODENDECREET

a) De comparant erkent door de notariële akte de notaris verplicht te zijn geweest opende de verplichtingen opgelegd door artikel 111 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodembescherming en de bodembescherming "Bodendecreet" en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 "VLAIRBO".

De notaris heeft hem ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking

tot de eventuele snerping, de aanspreekbaarheid en de informatieverplichting van de onderneming.

3) De ondernemer verklaart niet te weten dat, op de grond, voorwerp van onderwerpe akte, inbreuken plaatselijk zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemkaderwet, die bodemverontreiniging, zoals het kunnen veroorzaken.

De ondernemer verklaart niet met betrekking tot het Maritiemplan 1 juli 2012 een vorm te hebben die niet is zijn welke niet verenigbaar is in de zin van het Bodemkaderwet.

4) De ondernemer verklaart, voor de ondertekening van onderwerpe, notariële akte, de inhoud van de bodemkaderwet, te hebben overgenomen en artikel 101 van het Bodemkaderwet, door OVAM op 5 te hebben ontvangen.

De inhoud van deze bodemkaderwet luidt letterlijk als volgt:

"5"

NA DIE UITEENZETTINGEN, LUNALEART DE ALGEMENE VERENIGING
VON DE MEDE-EIGENLARS, VERTEGENWOORDIGD ZOLMS, GEZEGD, HET
HIERN VOLGENDE REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, LUN TE NEMEN,
WELKE INTEGRAAL HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM DE D-ITU 22 JUNI
1970, VERVANGT:

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Voorts (aanvullende) verklaringen en toelichtingen:

Hoofdstuk I - Algemeen uitbreiden:

Artikel 1 - Begrijping, omvang en wijziging:

Gebruik makende van de nomenclatuur van artikel 1.43 van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgesteld die toepasselijk zijn op de houder van de Maritiemplan 1 juli 2012 - Inbreukenplan 1 juli 2012, die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de plichten en de aansprakelijkheid en bijbehorende gemeenschappelijke delen met betrekking tot de plichten en de aansprakelijkheid van de verdeling der lasten, evenals, in voorkomend geval, de bepalingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten.

De wijziging van het reglement van mede-eigendom moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

De bepalingen kunnen ook tegenwoordig worden van het die houder zijn van een zaak (je of persoonlijk recht op, een deel van) het onroerend complex in mede-eigendom.

Artikel 2 - Begrijping van het reglement van mede-eigendom:

Er wordt daaronder verstaan, geldend iedere houder van een zaak (je of persoonlijk recht op, een deel van) het onroerend complex in mede-eigendom en het rechtshandelen ten valken (je of, in mede-eigendom van reglement van mede-eigendom, met betrekking tot het geheel van het onroerend complex "Vereniging - Inbreukenplan" en de details van de samenleving van, het welk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Het reglement van mede-eigendom bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.82, § 1, 1°, en:

2° de wijze van bevoegdheid van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de tenuetaking ervan, de nadere regels voor de overname, opzegging van zijn mandaat, alsmede de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

1° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Het reglement van interne orde wordt door de voorzitter vastgesteld en zal als bijlage aan de akte worden gehecht.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere bestelling van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesproken door degenen aan wie zij kunnen worden tegengesproken.

De syndicus trekt zonder verwijf het reglement van interne orde bij, tekenen wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting van het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beschrijving van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Het reglement van interne orde is bindend voor elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Het kan worden ingeworpen aan de andere dienszaken van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, van waar men, in voorkomend geval, de overzichgeving in het register van de hypotheekbewaanders heeft nagekeken:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kantoor, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het registerboek in artikel 3.91, §1, afgeleide daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangekende zending, de persoon die het recht vestigt of als enige aansprakelijk is aansluitend aan de vestiging van mede-eigenaars en de inhoud van het zakelijk of persoonlijk recht, van de schulde die ontstaan door een verdraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangekende zending wordt gedaan binnen eenige dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degenen die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §12.

Ieder die het gewest heeft van een deel van het Marielaarsdijk - Jheronimuskerk Complex krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter verzoeken om de vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige belangrijke of onregelmatige bestelling van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze verzoeken moet worden ingediend binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2° en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 3. Statuten van de groep van gebouwen

De basisaktes en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het Maréchauxaan – Jubileumlaan Complex. Deze verplicht en alle huidige of toekomstige nutshouders van recht van de mede-eigenaren evenals hun rechtshandelingen en rechtsgeschiedenissen welke tussentijd, onverminderd de rechtsveranderingen veroorzaakt bij artikel 147 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk II – Bijzondere bepalingen

Artikel 1 – Verdeling van de groep van gebouwen in privaat en algemeen en bijzonder gemeenschappelijke delen

Het Maréchauxaan – Jubileumlaan Complex omvat drie algemene gemeenschappelijke delen welke van de eigendom onaflosbaar is volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondermuntig, of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering van alle mede-eigenaren voort dat deel behelst. Dit bijzondere gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom onaflosbaar is volgens de wet, het gebruik, de beslissingen van de statuten en ondermuntig, of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaren van de betreffende deelvereeniging behoort, en is gemeenschappelijk of waarvan elk van de mede-eigenaren het privaat opendingsrecht of exclusief gebruik van heeft.

Artikel 2 – Bepaling van het aandeel van mede-eigenaren

De aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van het Maréchauxaan – Jubileumlaan Complex, veroorzaakt aan elke deelvereeniging worden niet gewijzigd in de laatste akte, en worden als volgt behouden:

- Supermarkt : 3.331,670.000sten
- Gebouw A : 1.670.000sten
- Gebouw B : 5.140.100.000sten
- Gebouw C : 2.372.10.000sten
- Gebouw D – Parkings : 178.10.000sten
- Garage : 669.379.000sten

De algemene gemeenschappelijke delen worden verdeeld in bestuursdelen, te verdelen onder de diverse privaat en elke deelvereeniging in verhouding tot hun respectieve waarde.

De bijzonder gemeenschappelijke delen van interne deelvereeniging worden bepaald in de afzonderlijke basisaktes per deelvereeniging, waardoor onder diverse privaat en elk van elke deelvereeniging in verhouding tot hun respectieve waarde.

Er wordt onduidelijk behouden dat, welke ook de latere statuten worden van de respectieve waarde van de kavels in het bijzonder het gevolg van wijzigingen of veranderingen die worden aangebracht worden in gelijk welke gedeelte van een gebouw behelst het Maréchauxaan – Jubileumlaan Complex, of het gevolg van alle andere omstandigheden, de aanvullende verdeling van de quita totten ziele gewettigd in de basisakte slechts gewettigd kan worden bij beslissing genomen door de algemene vergadering van de mede-eigenaren van het Maréchauxaan – Jubileumlaan Complex met eenparigheid van stemmen (behalve in het geval de bepaalde ondervereeniging worden in artikel 148, § 1, tweede alinea Burgerlijk Wetboek).

Het nieuwe verdeling van de quita totten ziele vastgesteld in waarde bij aanvullende akte voor een notaris.

Artikel 3 – Algemene gemeenschappelijke delen

De algemene gemeenschappelijke delen zullen voort, gezien hun onverdeelbaarheid en bestemming, het voornemen wegens uitmaker van een verdeling of van een verdeling, behoudens onder voorbehoud van eventuele vernietiging van het Maritiemstar - Jubileumstar Complex, voort voortgegaan onder het hoofdstuk namens de "Verzekeringen".

De algemene gemeenschappelijke delen van het Maritiemstar - Jubileumstar Complex worden beschreven als volgt:

- de gehele oppervlakte van de open en van de bebouwde grond van het onroerend goed, evenwel onder voorbehoud van wat bepaald wordt in het aanzeeke plan van de landheer;

- de leidingen voor wat, gas, elektriciteit, telefonie, riolering en andere, besloten tot de vijf panden;

- en in het algemeen, al de zaken die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van de vijf panden van het onroerend goed.

Artikel 7. Juridisch bestand van de gemeenschappelijke delen van het Maritiemstar - Jubileumstar Complex.

De gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, zoals aangegeven in huidige statuten. Bijgevolg behoort deze niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk, van een privaat deel brengt niet met zich mee, in dezelfde verhouding, de gedeelte of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafschidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd, noch met zekere rechten bezwaard, noch in beslag genomen, tenzij samen met de privaat kavel waarvan zij een bijbehorendheid zijn en dit voor de hun toegewezen huurovereenkomst.

De hypotheek en elk zekere recht, gevestigd op een privaat deel, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafschidbare bijbehorendheid.

Artikel 8. Bepaling van de privaat delen.

Iedere privaat eigendom bestaat uit de werkelijke en voor het uitsluitende gebruik dienende delen van een privaat kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen. De privaat delen binnen iedere deelvereniging worden beschreven in de afzonderlijke bestemde basisakten per deelvereniging.

Artikel 9. Het genot van de privaat delen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privaat kavel binnen de perken bepaald bij het reglement en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen aan de stevigheid van het Maritiemstar - Jubileumstar Complex in gevaar van brengen.

Dit clausule is van strikte toepassing.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het bezit van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet gescheven gehouden.

Artikel 10. Bestemming van de privaat kavels.

Gebouwen A - B - C

De privaat kavels behorende tot Gebouwen A, B en C, zijn bestemd tot huisvesting, kleinhandelactiviteiten en kantoren.

Garaage en Gebouw C - Parking

De privaat kavels behorende tot de Garaage en Gebouw C - Parking zijn bestemd tot autoaanparkeuren en garageplaatsen.

Samenvatting

De privatisatie kavels betreffende tot pand Supermarkt zijn bestemd tot huisvesting, wonen, gemeenschapswoningwoning, handel, parkeren en ontmoetingsruimte.

De parkzone behorende tot het pand Supermarkt zal de exclusieve eigendom zijn van de eigenaar van het pand Supermarkt, onder het van onderhoud. Deze groenzone zal uitsluitend voorwaardelijk toegankelijk zijn voor de gebruikers, bewoners en huurlers van de panden behorende tot de afgetaste vereniging van mede-eigenaars. De afgetaste vereniging van mede-eigenaars zal de afgetaste groenzone niet gebruiken voor andere doeleinden dan die welke zijn bedoeld in de afgetaste groenzone.

De eigenaar van het pand Supermarkt heeft het recht om, wanneer de omstandigheden dit vereisen, de toegang tot de parkzone geheel of gedeeltelijk te beperken of af te sluiten. Dit recht zal hem en zijn erfgenachten, nakomelingen, mochten het geheel of gedeeltelijk gebruik van de parkzone voor overlast zorgt in de zin van de toepasselijke politiereglementen.

Artikel 1.1. Het gebruik is het gemeentelijk gebied.

Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op het gebruik en het gemeentelijk gebied van de algemene gemeenschappelijke delen van het Marktgebied – Marktgebied – Marktgebied, met uitzondering van bestemming en in deze zal het recht van zijn deelgenoten van gebruik. De mede-eigenaars dragen op geen enkele wijze schade met betrekking tot de algemene gemeenschappelijke delen.

Daden tot behoud van het goed en daden van overloeping behoren aan het wettelijk verstand.

Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten aan geldig te zijn, met medewerking van alle mede-eigenaars geschieden. Eenmaal kan een der mede-eigenaars de eenge noodzaak deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent. De aan de mede-eigenaars veroorzaakte lasten, met name de kosten van onderzoek, herstelling en vernieuwing, moeten worden opgelegd naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij anderszins de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het met de gemeenschappelijke delen oordienende die deze kosten aanbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het met als criterium als eenheden. Deze bepalingen zijn van dwingend recht. In het geval staat het een mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak verschikkingen aan te brengen, mits hij de beschikking daarvan niet wijst en een der rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Zij hebben individuele mede-eigenaars en erkende nabesprekers in het geval het wettelijk en kostbare recht aan kavel, te dragen en bijbehorende faciliteiten en af te geven de gemeentelijke aan te leggen, te onderhouden of te vernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degeen die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die niet in de gemeentelijke delen bevindt.

heeft opmaak (niet opmaak) 000 000

heeft opmaak (niet opmaak) 000 000, 000 000

Daarvoor zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangestelde zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgestelde werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken moeten een aanslag betreffen op de middelen na ontvangst van hun aangestelde zending.

Op straffe van vervel, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangestelde zending verzet aantekenen tegen de voorgestelde werken via een aangestelde zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bestaat reeds eenzelfde infrastructuur in de betrokken algemene gemeentelijke delen in het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex, of;

- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het gebruik van het Martelaarslaan - Jubileumlaan Complex, een pand binnen dit complex of de algemene gemeentelijke delen, het gebruik van de gemeentelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorgestelde werken of de voorziene werken veroorzaken de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degeene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of herstelt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en rekening met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te gender trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is, deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hiervoor informatie opvragen bij de betrekken mede-eigenaar of nutsoperateur.

De mede-eigenaars vragen op geen enkele wijze schade toehoeft, van het gemeenschappelijk goed, behoudens wat in huidige reglement is bepaald.

Artikel 22. Overgang Zuid-West

Het pand Supermarkt heeft recht van overgang langs de zuid-westelijke zijde van het pand Gebouw C, naar de toegang tot bewoning en van daartoegelegen gebouw, waarbij het recht van overgang in reed is gescreend op het bijgevoegd plan.

Artikel 23. Overgang Noord-Oost-West

Aan het pand Supermarkt wordt het recht verleend om het gedeelte van de doorgang dat is gelegen tussen de Martelaarslaan en het pand Supermarkt, steeds naar de oostelijke of westelijke grens van het onroerend complex te verleggen.

De eigenaars, gebruikers en huurders van private kavels van de vijf panden hebben recht van overgang langs de nog aan te leggen auto-vrije doorgang, zoals aangeduid met een met een rose gemerkte pijl op het aangehechte plan, om zich toegang te verschaffen van naar de Jubileumlaan en van naar de Martelaarslaan.

De auto-vrije doorgang kan desgevallend fungeren als evacuatie- en toegangsweg voor hulpdiensten.

Het onderhoud en herstel van de auto-vrije overgang die loopt over delen aangeduid in gen en reed op het aangehechte plan is exclusief ten laste van de eigenaar van het pand Supermarkt.

Artikel 24. Afhangborden en lijn relijers

Recht opmaak hoefpilaar Martelaarslaan

Het pand Supermarkt heeft het recht om uithangborden en lichtreclames te plaatsen op haar eigen pand, doch enkel uitgerand op de Marktlaanlaan, zoodat dat overlast kan geven op het Gebouw A, B of C.

Deze uithangborden en lichtreclames blijven steeds eigendom van het pand Supermarkt.

De lichtreclames mag ze in knipperlicht hebben.

Artikel 1.2 - Uitzicht

Alle panden hebben recht van licht en uitzicht tussen elkaar.

Artikel 1.3 - Beiding van gemeenschappelijk pand

Het pand Supermarkt heeft steeds het recht om:

- (a) Lasten de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, het beiding van gemeenschappelijk pand op te leggen aan de detailhandelaars die zich in de winkels, ingericht in de drie voornoemde panden, zoodat vestigen. Het beiding is beperkt tot de detailhandel in de voedingswaren en voedingsmiddelen.
- (b) Lasten de panden Gebouw A, Gebouw B en Gebouw C, een beiding op te leggen aan de detailhandelaars die zich in de winkels, ingericht in de drie voornoemde panden, vestigen strekkend tot het verbed van ieder detailhandelaar een verkoopsovereenkomst te exploiteren die tweehonderd vierhonderd meer per winkel overeenstelt.

Artikel 1.4 - Uitsluiting Supermarkt

De eigenaar van het pand Supermarkt heeft het recht om het pand Supermarkt te huurwen, huren de eigenaarsgebouwen.

De bestemming van het pand Supermarkt is handelsruimte, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, hotel, parkeren en ontmoetingsruimte.

De eigenaar van het pand Supermarkt heeft eveneens het recht om het pand onder te verdelen in verschillende privatisatie kavels die samen een nieuwe coöperatieve nulten uitmaken binnen het Marktlaanlaan - Jubileumlaan Complex, met het oog op een verkoop van afzonderlijke eigenaars.

De bovenvermelde rechten mogen worden uitgeoefend zonder enige aanspraak op afwijking van andere welke andere inschrijvers van het onroerend erfgoed.

Buifdijk III - Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 1.5 - Vereniging van

De afdeling vereniging van mede-eigenaars, die het behoud en het gebruik van het gemeenschappelijk pand heeft, zal de benaming "De vereniging van mede-eigenaars van het gemeenschappelijk pand Marktlaanlaan - Jubileumlaan", gelegen te Gent" dragen.

Zij heeft haar zetel te S.

Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars worden door hen ondertekend en getuigd.

Zie kint worden op de officiële werfplaats of op het kantoor van de syndicus.

Zij bestaat steeds uit de volgende coöperaties:

- de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Queen Gebouw A te Gent, Marktlaanlaan 309-317 met ondernemingsnummer 0880 560 751
- de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Queen Flatbuis, Queen Mary, New Amsterdam en Britania Gebouw B te Gent, Marktlaanlaan 317/321, met ondernemingsnummer 0880 561 644
- de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Aqueducta, Nouthuis

Firegie, Mazaronia (Gebouw C) en Parkings te Gent, 1ste Jeunlezen 17 2021, met ondernemingsnummer 0851.419.676.

- de vereniging van mede-eigenaars van het pand Garage, te Gent, Jubileum aan 17203, met ondernemingsnummer 0880.561.345.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars is bevoegd voor de in deze hoofdbasisakte aangeduide algemene gemeenschappelijke proeven en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de hoofdvereniging behoren.

De personeels-eigenaars en/of de verenigingen van mede-eigenaars van de afzonderlijke panden zijn enkel bevoegd voor de in de hoofdbasisakte en, de gevalloos, respectievelijk de basisaktes van de dochterverenigingen aangeduide particulier gemeenschappelijke zaken.

Artikel 174. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De algemene en bijzondere verenigingen van mede-eigenaars zullen rechtspersoonlijkheid hebben, indien de twee volgende voorwaarden zijn vervuld:

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich meebrengt;
- de overdracht van huidige basisakte en reglement van mede-eigendom op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Bij niet-overdracht zal de vereniging van mede-eigenaars geen rechtspersoonlijkheid hebben. Anderszins echter zullen de leden in dit geval de mogelijkheid hebben deze tegen haar in te roepen.

Huidige statuten leggen de basis vast voor de oprichting van de nieuwe algemene vereniging van mede-eigenaars, zoals omschreven hierboven.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Artikel 175. Ontbinding en vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de on-onderdelbaarheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van een gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging zelden ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Vaak, maar niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering toelaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypothecaire boek.

Artikel 176. Vernietiging van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander oorzaken hebben dan de reële goederen nodig voor de vereenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van de groep van gebouwen.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat immers uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de onderhouds- en verduchtingskosten van de algemene gemeene delen en de beheerskosten.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek maandelijke bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor inruiming van de gemeenschappelijke toegangsdeuren in het Markteiland - Zuid oew van Oostplein.

De bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal, en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal, al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kamer bezwaar is met een misbruikgebruik, zijn de statuten van de zakelijke rechten, hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus heeft bij de oproep tot kapitaalbetaling van alle betrokken partijen met welk deel bezwaard zal zijn voor het reservekapitaal.

Overeenkomstig artikel 1.12, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereenlijking van mede-eigenaars wordt vereenlijkt, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 5.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, aangezien het geval.

Artikel 1.13. Beel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel: het behoud en het beheer van het Markteiland - Zuid oew van Oostplein.

Artikel 1.14. Rechtsvolgelingen.

A. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te rechte op te treden, zowel als eigenaar als verweerder.

Overeenkomstig artikel 1.86, § 1 heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, te dag niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of erkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, afgezien met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeene delen en verduchping van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering in bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bevestigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beslissingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsovereenkomsten die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden aangegaan.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsveranderingen alleen instellen betreffende zijn kwot, na de syndicus daarvan te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

B. §1. Indien het finaal doel veeuwicht van de mede eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het Marollesdijk - Jubileumplan Complex of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om hem of meer vroegtijdige beslissingen te laten wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de heerschen de rechter tegevoelde lasten, de vergoeding van de vergoeding van mede-eigenaars verlangen.

§2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel opleveren.

Deze vordering moet worden ingediend binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvindt.

§3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die door laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voormidd mede-eigenaar ingediend voorstel te bereddelaren. Wanneer de syndicus weigert of onrechtmatig weigert zulke te doen.

§4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nu zelf doet, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daarvan verzet.

§5. Vanaf het instellen van een van de verzoeken bedoeld in de §§ 3 en 4, is voor zover zij niet met afgevoerd wordt, is de eisder van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het Marollesdijk - Jubileumplan Complex aangebrachte wijzigingen.

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geoordeeld ingevolge aan het Marollesdijk - Jubileumplan Complex aangebrachte wijzigingen.

§7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§8. De mede-eigenaar die eisen of verzoeken is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt hij in de voorschriften voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die vorderer is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig onsenkend wordt verklaard, wordt vergoed van elke bedragen en de creëren en kosten, die worden veroorzaakt door de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering in een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vergoed van elke bedragen en de creëren en kosten, die worden veroorzaakt door de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eerst al vorderer is, bij in de creëren en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 10 - Deuren van de vereniging van mede-eigenaars

1. Algemene vergadering van de mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet, huidige statuten en het reglement van inwendige orde aan de syndicus en aan andere mede-eigenaars.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist over in zaken het bestuur van het gemeenschappelijk voor het de algemene beheer betreft. De leden bezitten zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten, wetten, om besluiten te nemen, zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang ten aanzien.

De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 300, § 1, 1^o, et., worden vastgesteld in het reglement van inwendige orde.

Bij het uit van de algemene vergadering van mede-eigenaars, heeft zijn advies en besluiten af de wijzigingen en het persoonlijke of zakelijk statuut van zijn mede-eigenaars ter kennis van de syndicus.

II. Regel van mede-eigenaars

Naar het Moren aarde - bebouwen van Complex tenen in de twintig kasels aan, met uitzondering van de bergingen, garages en auto's en auto's. Het door de algemene vergadering een raad van mede-eigenaars aan te worden opgericht, waarvan de samenstelling, werkwijze en bevoegdheden worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

III. Syndicus

De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de andere regels van de benoeming ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen, worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

IV. Commissarissen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissie van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekening van, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wie bevoegdheden en verplichtingen, bij het reglement van inwendige orde worden bepaald.

Hoofdstuk IV - Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke onkosten.

Artikel 11 - Gemeenschappelijke lasten

1. Samenstelling van de lasten

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van algemeen gemeenschappelijke zaken;
- b) het onderhoudspersoneel - loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremie's, evenredige lasten van voordelen in natura en kosten van het gemeentelijk spijtoergat;
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afbouw van gemeenschappelijke taken of materiaal;
- d) de gemeenschappelijke verzekeringspremie's;
- e) de gezamenlijke in verband met geldingen, waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt worden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
- f) de belastingen, belastingen en verschietingen, waaronder deze niet op het belastingakkoord van een mede-eigenaar of van een deelname staat ingeschreven;
- g) de bereiding van de syndicus en evenredig van de leden van de mede-eigendom en van de raad van voorzitters;
- h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die zwaar gebruikt voor privaat of doeleinden gebruikt;
- i) de bedragen die door een ingeborene tijds mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel "Wantselung" beschreven voorschriften worden toegepast.

1.1. Verdeling van de lasten

Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten en kosten over alle mede-eigenaars van een gemeenschap van mede-eigendom verdeeld, al is verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het aandeel dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze lasten toewijzen, voor elk van de panden hebben. (De partijen kunnen de waarde en het aandeel als anderszins ook combineren).

Iedere mede-eigenaar komt samen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke delen heeft.

Gemeenschappelijke verbodskosten

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen worden ook de lasten voortvloeiende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, behoudens anderszins voorgescreven in huidige reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvalkosten, gemeenschappen en brandprijzen, evenredig voor het gedeelte onderhoud van het bij Mantelwoning - Jubileumwoning Complex, het loon van de syndicus, de huwelijksgedragingen, overlijdens, de kosten van verlichting, der gemeenschappelijke delen, het verbruik van elektriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de andere gemeentelijke bijdragen van deze enzovoort ..., die worden geacht afgetrokken gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

Iedere mede-eigenaar van een privaat pand zal de bijdrage van een eenmalige provisie, een deel van het werkingsfonds, dienen te betalen op de rekening van de mede-eigenaar, in verhouding tot zijn aandeel aandelen in de gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een wettelijk bepaalde periode, rekening houdend met de hangende schulden, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de afrekeningen door de mede-eigenaars, inclusief alle belastingen.

Ingeval van verkoop van een privaat pand zal de eenmalige provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schulden geboden kosten en de afschrijvingen. In zulk geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een mede-eigenaar verboden zijn rechten op het werkingsfonds aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval wettig of aanspreekbaar zijn aan de syndicus, zolang bestemming voor een dergelijke overdracht voorgaandelijk en schriftelijk bevestigd is.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de eigenaar van een privaat pand mag in geen geval door middel van een eenmalige provisie geschieden.

Het gebruik van het werkingsfonds kan door de syndicus aangegrepen worden aan de evaluatie van de kosten.

Ingeval van onredelijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van onnuttige werkzaamheden, kan de syndicus een buitengewone en tijdelijke provisie ophoogen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering kunnen een of meerdere "reservefondsen" worden opgericht in functie van hun bestemming. Dit fonds wordt aangewezen uit de statutaire bepalingen. Bedragen die aan de beide betrokken gemeenschappen worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

De verdeling van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de verdeling van mede-eigenaars kan niet een meerderheid van vier vijfden van de stemmen besluiten om dit verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

De bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal, al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Provisie

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de mede-eigenaars, zal iedere eigenaar van een privaat pand een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandeelen dat hij bezit de algemene gemeenschappelijke delen van het "Marevastran - Jubilicunlan Complex" de verschillende privaatse elementen en alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de penningprovisie aan te passen in functie van de evaluatie van de kosten, en, ten einde in ieder geval een waarborg te vormen voor de komende periode van twaalf maanden.

De syndicus heeft het recht een provisie aan iedere eigenaar van privaat pand op te vragen.

Het aansienlijk bedrag van deze provisie wordt door de comparant of syndicus bepaald op basis van ramingen en is opschietten ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering van de afbreukgeving van elke privatisering kavel voorliggen.

Het eerste verschoot voor de gemeenschappelijke zaken kan door de comparant aan de koper van elke potentiële kavel opgevraagd worden vanaf de ondertekening van de authentieke koopakte.

Bevrijdingsplan

Alle mede-eigenaars zijn verplicht aan de syndicus te betalen binnen de tien dagen van de datum waarop zij uitgenodigd werden, de aanschiotten en/of de afrekening van de gemeenschappelijke lasten.

Maatschappelijke aansprakelijkheid

De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verbanding tot hun aandeel in de bevoegde gemeenschap.

Artikel 2-11. Belastingen

Tenzij de belastingen met betrekking tot het Marielazaan - Jubileumlaan Complex, rechtstreeks door de administratieve macht op andere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het Marielazaan - Jubileumlaan Complex.

Artikel 2-12. Over de aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het Marielazaan - Jubileumlaan Complex, artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in het algemeen, alle lasten van het Marielazaan - Jubileumlaan Complex worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigenaars van elke kavel, voor zover het gaat om algemeen gemeenschappelijke zaken en onafzien van het verbaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel deelen als mede-eigenaars.

Artikel 2-13. Inkomsten en voordelen van de gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke onkosten van de onverdeelde gemeenschap in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke onkosten. Hij heeft hiervoor rechtsgeldig vrijwilling.

Artikel 2-14. Wijziging in de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissende met meerderheid van twee-derden van de stemmen kan de verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemeentelasten wijzigen, zonder afbreuk aan het recht van iedere mede-eigenaar om, in de door de wet voorzien gevallen, aan de rechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen.

Hoofdstuk VI - Herstellingswerken

Artikel VI-1. Algemeenheden

Zonder afbreuk te doen aan de voorgaande bepalingen aanpassende de algemeenheden inzake de verdeling van de kosten, worden de herstellings- en werken aan de algemene gemeenschappelijke delen getrokken door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de algemene gemeenschappelijke delen, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

Hoofdstuk VI - De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Herstelwerk

Artikel VI-2. Over de aansprakelijkheid in het algemeen

A. Indien er verzamelingswerken werden ingesloten door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoort zij deze op hun kosten te verzekeren, zij kunnen te makkelijks verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar anders best de kosten van de extra-premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars daarvan kosten te kennen op de kosten van henzelf.

B. De mede-eigenaars die van meêdel zijn dat de verzekering werd aangepast voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijke tijd, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij deze fte maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadeverzekering die wordt toegelend als gevolg van

WET MEDE-EIGENDOM

Voor zover wet niet bepaalt of opgenomen werd in deze statuten, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de Wet op de Mede-eigendom, zoals voorzien in artikel 3.54 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de bepalingen van dwingend recht zijn.

De niet met de wetende welgevraagde statuten bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf het moment van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wettelijke bepalingen.

SLOTBEPALINGEN

Overschrijving op het Koninkrijk België

Deze akte zal worden als geschreven op het bevoegd Koninkrijk Bevoegdheid hier vestiging van ambtelijke inschrijving te nemen bij de overschrijving door

De comparante verklaart dat de plannen en bijlagen aan onderhavige akte niet dienen te worden overgeschreven

Verklaring

De comparante verklaart ons dat zij, bijlig van overleg van huidige akte hebben ondertekend.

Afschrijving van huidige stand en afsluiten

Conform de Hypothekaire afsluiten ondergetekende akte is de betekening, de juridische vorm, de akte, de oprichtingsstatuten en het BTW-nummer of ondernemingsnummer van de comparante

Rechtsgegevens (Wetboek diverse rechten en taken)

Het recht op geschillen bezigt hunkardoms (100/00 FUR)

WAARVAN AKTE

Gedraan te verleden te Elzen, plaats en datum als boven vermeld

De verklaring met betrekking van deze akte, afgeleid uit, betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en godelijk ook wat de overige bepalingen betreft, getuist het de comparante, verleggen wordt als gezegd, met Oles, Notaris



Syncura
managed with care

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME Martelaarslaan – Jubileumlaan Complex

ondernemingsnummer 880 561 644

maandag 20/04/2026 om 14u

LOCATIE: Vergaderzaal Blok B

1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum,

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en 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.	5/6 (83,33%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	968400/1000000 (96,84%)

De vergadering wordt geopend om 14u.

2: Verkiezing:

2.a: voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: dhr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (968400) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (968400) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0)

VM Vastgoedbeheer BV

Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent

RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Syncura
managed with care



Syncura
managed with care

Blanco, 101

3: Verslag rekencommissarissen (geen stemming)

De rekencommissaris, **dhr. A. J. J. J. J. J.** brengt verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het schriftelijk verslag van de rekencommissaris zal consulteerbaar worden gesteld op het webportaal van het gebouw.

4: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025 bedragen € 24.885,75 (inclusief € 4.167,27 individuele kosten); de onkosten van werkjaar ervoor bedroegen € 16.086,03.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens afrekening eer. te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegood vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (968400) <u>(unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

5: Verlenen van algemene kwilting en décharge aan:

5.a: de rekencommissaris (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Voorste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unanlem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



Syncura
managed with care

VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.synclra.be

Verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid en: Burgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730 530 160
Niv 508167 - ING 390-0638403-04

5.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Dit punt werd overbodig toegevoegd

5.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: 107 AAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

6.a: de rekencommissaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (hier)verkozen: **dhir.**

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (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

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de recente wijzigingen aan de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura, als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering 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 GDPR-verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

De uittreedende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

Verdeelsfeutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 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 lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstalllen, 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:

Er werden geen voorschotten opgevraagd, de totale onkosten beliepen € 24.885,75 (inclusief € 4.167,27 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 4.957,87.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 15.672,10.

2. voor de BUITENGEWOONE uitgaven;

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering om opnieuw geen voorschotten werkkapitaal op te vragen, maar wel het permanent werkkapitaal te verhogen.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Aanpassen van het permanent werkkapitaal en de modaliteiten (1/2 + 1 meerderheid)

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bv. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen **OF** het bestaand permanent werkkapitaal te verhogen; bedrag dat fungeert als een buffer op de zichtrekening.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige (bijkomende) bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb. verkoop van het privaat), na ontvangst van hetzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

Huidig permanent werkkapitaal: € 4.957,87 => te laag => ofwel gevoelig verhogen, ofwel voorschotten opvragen.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 25.000,00 verdeeld over sleutel 0010 alle aandelen** in de mede-eigendom wat betekent dat er een bijkomende opvraging dient te gebeuren van **€ 20.042,13**, op te vragen op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen" aan de deelverenigingen.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over dit voorstel. Na goedkeuring zal de syndicus een afzonderlijk betalingsverzoek uitsturen, in bijlage van de notulen. De opleg voor het eerder reeds (op oude basis) opgevraagde permanent werkkapitaal vindt u tevens in bijlage van de notulen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: (Bij)storten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (1/2 + 1 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2025: € 53.513,81

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Intresten reservekapitaal: + 137,90

De algemene vergadering beslist, aangezien het afgesproken plafond voor het reservekapitaal van 50.000 euro bereikt is, om geen reservekapitaal op te vragen voor het lopend werkjaar. Dit wordt volgend jaar opnieuw bekeken

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



Syncura
managed with care

11: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 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. **Onderhoud noodgenerator/stroomgroep: ELRA** --> momenteel werkt deze niet. Te bekijken zie punt hieronder.

2. **Groenonderhoud: Goesaer**

3. **Zout strooien: dhr. Van Speybroeck**

4. **Rioolkolken: de interventie mbt ontstoppen rioolkolken via Aqua Jet Vlerick worden periodiek voorzien.**

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (968400) [unaniem] Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blank: (0)

12: Vernieuwen afvoerbuizen straatkolken complex

12.a: Voorleggen en goedkeuren offerte Slock tot het vernieuwen van de gietijzeren afvoerbuizen straatkolken complex (2/3 meerderheid)

Er werd een offerte ontvangen van firma Slock voor het vernieuwen van de afvoerbuizen van de straatkolken van het complex. De afvoerbuizen lopen door garageboxen 4 tot 14. Slechts een klein deel van de afvoerbuizen zou enkel voor Blok C dienen.

Offerte Slock:

- vernieuwen gietijzeren afvoerbuizen dia. 160 in Geberit PE (ongeveer 40M)
- uitbreken gietijzeren buizen en afvoeren naar een erkende stortplaats
- plaatsen Geberit buizen
- dicht metsen gaten- opruimen werf



Syncura
managed with care

VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

• de garages dienen leeg gemaakt te zijn thv. de afvoerbuizen.

Totaal excl. btw: 14.785,00 euro

BTW: 887,10 euro

Totaal incl. btw: 15.672,10 euro

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van firma Slock tot het vernieuwen van de afvoerbuizen in garagebox 4 t/m 13.

Slock dient te bekijken met Ria en Pierre voor het deel van Blok C of dit nodig is / nog in gebruik is.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.b: Financiering van de werken (1/2+1 meerderheid)

De financiering van de werkzaamheden zal gebeuren via het reservefonds. Enkel het aandeel van Blok C zal doorgerekend worden aan Blok C.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13: Dossier noodgenerator

13.a: Verlenen volmacht aan de RVME's + financiering via Blok B + Blok C - Garagecomplex (2/3 meerderheid)

Het dossier moet nog verder uitgewerkt worden.

De algemene vergadering geeft volmacht aan de RVME voor een budget van 100.000 euro (volledige kost) om het vernieuwen van de noodgenerator of andere technische oplossing te laten uitvoeren.

(aandeel Blok B reeds goedgekeurd: 50.000 euro)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
-----------------------	--



VM Vastgoedbeheer BV

Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent

RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Syncura
managed with care

Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13.b: Financiering van de werken via deelverenigingen (1/2+1 meerderheid)

De algemene vergadering gaat akkoord om de werken te financieren via het reservefonds of bijzondere opvraging van de deelverenigingen Blok B, Blok C en het garagecomplex (afhankelijk van heffingssing deelvereniging).

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAI (1800000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14: Stand van zaken wijzigende basisakte en toekomst van bovengrondse site en handelspanden

De beroepsperiode wordt voorlopig afgewacht tot 13/5/2026. Men wacht af tot wanneer men feedback af van de kwaliteitskamer van Stad Gent en daarna de wijzigende basisakte te laten doorgaan. Verder is er nog geen nieuws en moet het afgewacht worden.

15: Fietsenstalling Blok B (naast muur winkels)

Er worden 3 borden geplaatst aan de fietsenstallingen van Blok B dat de stallingen enkel gebruikt kunnen worden voor residentie Blok B. Er zal gewerkt worden met fietsstokers van Blok B. Alle andere fietsen mogen daar niet staan.

16: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht (geen stemming)

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 gemeene delen van het gebouw.

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



Syncura
managed with care

VMM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
NPR 0437.306.556

www.syncura.be

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

17: Varia

- offerte A&R roosters dat is voor het garagecomp ex
- circulatie domein tijdens werken R40: Wegen en Verkeer wenst geen borden meer te plaatsen op privédomein

18: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (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 toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen meteen te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaal terecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten.

Verdeelsleutel	0010 Alle aandelen: TOTAAL (1000000 Q)
Verelste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (968400) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

19: Afsluiting algemene vergadering [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 plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **14u35**.



Syncura

managed with care

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.

De voorzitter:

De secretaris:

Gent, 20/04/2026

Astrid Vertriest

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Martelaarslaan – Jubileumlaan Complex

Ondernemingsnummer: BAO 561 644

Details:

- **Aanwezig:** }, VME Onverruind garagecomplex (56067), VME Residentie AQ Na-Ge-Mn (23/200), VME Residentie Parkings ABC (17800), VME Residentie Queen Elisabeth (314000)
- **Afwezig:** VME Residentie Lorele (31600)



Syncura
managed with care

VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Gebouw Blok D 0880.561.644
Tijdstip 30 juni 2026 18:00
Aanwezig 5213 / 10000 (52,13%) Quotiteiten
66 / 123 (53,66%) personen

1: Verwelkoming, ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (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

De vergadering wordt geopend om 18u20

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: dhr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5213) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5213) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

4: Dringende uit te voeren werken aan de liften ivm keuringsverslag

Uit het laatste keuringsverslag is gebleken dat er een probleem is met een groot aantal deuropompen.

Er dienen 56 deuropompen vervangen te worden zodat de liften terug conform zijn.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerslaan 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



4.a: Dossier werken liften: voorleggen en goedkeuren van de uit te voeren werken vernieuwen van de noodzakelijke deuropompen (investering t.b.v 44.250,00 euro incl. btw) (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die vooraf consulteerbaar werden gesteld via het webportaal alsook de vergelijking die werd rondgestuurd.

De werken omvatten het volgende: het vernieuwen van 56 opbouwdeuropompen op de liftdooren.

Het gaat om: 8 deuropompen van lift B, 10 deuropompen van lift A, 10 deuropompen van lift C, 9 deuropompen van lift D, 5 deuropompen van lift E, 7 deuropompen van lift F, 5 deuropompen van lift H en 2 deuropompen van lift G.

Er werden bij 3 firma's prijzen opgevraagd:

- Cosmolift (huidige onderhoudsfirma)
- Pain (voorheen De Lift)
- Otis

Zowel Pain als Otis had in eerste instantie prijs bezorgd voor opbouwdeuropompen. Cosmolift gaf enkele argumenten waarom dit niet aangewezen is:

- Bij plaatsing van de opbouwdeuropompen dienen onvermijdelijk boringen in de hardesdeuren en de deurekaders gemaakt te worden en deze boringen doen de brandbestendigheid van deze hardesdeuren teniet.
- Opbouwdeuropompen zijn esthetisch niet verantwoord.
- Opbouwdeuropompen kunnen eventueel tegen de deurekader botsen, zullen de opening van de hardesdeuren gedeeltelijk gaan beperken/ verminderen en kunnen mettertijd beschadigingen bezorgen aan de muren en de hardesdeuren.
- Opbouwdeuropompen zijn niet vandaalbestendig.

Hierbij het overzicht voor het vernieuwen van 56 deuropompen incl. btw:

- Cosmolift: € 41.552,00
- Pain: € 48.983,87
- Otis: € 41.552,00

De algemene vergadering gaat akkoord om 56 deuropompen te laten vernieuwen door het type inbouw.

Stemming: alle aandelen minus kantoren (zo worden de kosten liften verdeeld al de afrekening)

Verdeelsentel



0025 - Alle aandelen minus kantoren. TOTAAL (9421 Q)

VN Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.558

www.syncura.be



Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% [5213]
Nee: 0,00% [0]
Onthouding: [0]
Blanko: [0]

4.b: Dossier werken liften; optioneel: vernieuwen van alle deelpompen op alle verdiepingen en alle liften (investerings bedrag 100.912,00 euro incl. btw) (2/3 meerderheid)

Er werd optioneel ook prijs gevraagd voor het vernieuwen van alle deelpompen (136 stuks)

Hierbij de prijzen incl. btw:

- Cosmolift: € 100.912,00
- Fain: € 118.960,83
- Ous: € 95.145,60

Stemming: alle aandelen minus kantoren

De algemene vergadering stemt om alle deelpompen te vernieuwen.

[Enkele van deze pompen werden reeds in de laatste 5 jaar vervangen en dienen bijgevolg mogelijk niet meer vervangen te worden.]

Verdeelsleutel 0025 - Alle aandelen - kantoren. TOTAAL (9421 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 91,29% [4759]
Nee: 1
Onthouding: 1
Blanko: [0]

4.c: Dossier werken liften; keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering stemt omtrent de keuze aannemer: Cosmolift, Fain of Ous.

De algemene vergadering gaat akkoord om de werken toe te wijzen aan de firma Cosmolift

Wat betreft de timing voor uitvoering van deze werken, wordt de syndicus gelast dit verder op te nemen met de firma



VM Vastgoedbeheer BV
Pootlackerstraat 51/501 - 9051 Gent
RPH 0437 336.558

www.syncura.be



Stemming: alle aandelen minus kantoren

Verdeelsleutel	0025 - Alle aandelen - kantoren: TOTAAL (9421 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>90,90% (4463)</u> Nee: 9,10% (447)

Blanco: (0)

4.d: Dossier werken liften: financiering (1/2 + 1 meerderheid)

Stand van zaken reservefonds:

Stand reservefonds eind 2025: € 167.241,57

Opvraging juli 2026: + € 41.520,00

Marge onvoorziene werken bij werken waterleidingen - € 95.000,00

Flexisieg ontliepompers stuukdokaat - € 16.755,74

Noedgenerator budget - € 50.000,00

Totaal beschikbaar: € 50.487,83

Te beslissen:

- Budget voor de deuropompen liften: - € 44.520,00

- Budget voor werken ARKI: - € 2.500,00 (tekort)

Besluit: reservefonds zal zo goed als op zijn, tenzij sommige zaken buiten meevallen dan de marge die hiervoor genomen werd

Stemming: alle aandelen minus kantoren

De eigenaars stemmen om te financieren via een afzonderlijke opvraging en niet via het reservefonds.

Verdeelsleutel	0025 - Alle aandelen - kantoren: TOTAAL (9421 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>87,79% (4373)</u>



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501-5051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Nec: 12,21% (608)

Blanco: 0}

4.c: Opzeg huidige liftcontract en afsluiten nieuw liftcontract (ingeval van andere aannemer dan Cosmolift) (1/2+1 meerderheid)

Stemming: alle aandelen minus kantoren (zo worden de kosten liften verdeeld in de afrekening) stemmen om de overeenkomst met Cosmolift op te zeggen.

Verdeelsleutel	5025 - Alle aandelen - kantoren: TOTAAL (9421 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0} Nec: 100,00% (5213)



VM vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/521 - 9251 Gent
RPR 0417.386.556

www.syncura.be

Vernieuwing: (0)
Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist om het huidige contract met Cosmolift te **behouden**, maar een reeks zaken beter te specificeren in de overeenkomst

De Raad zal dit met Cosmolift opvolgen.

5: Werken om keuring AREI in orde te stellen: financiering via het reservefonds (1/2+1 meerderheid)

De opdracht werd reeds gegeven aan elektricien Van Semmertier Marc tot het oplossen van de punten vanop het laatste keuringsverslag AREI om een conforme keuring te bekomen. De raming bedraagt + € 2.000,00 excl. btw. Opdracht werd reeds gegeven gezien wettelijk verplicht. Geen extra offertes gevraagd gezien onder het bedrag van mededinging

Mail Van Semmertier:

Over de aanpassingen van de elektrische installatie die zouden nodig zijn eerst nog enige onduidelijkheid

Ik was aanwezig bij een bezoek van iemand van een keuringsorganisatie (samen met Mr. Dewaer).

In dit gesprek werden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Eendruadschema en situatieschets is mogelijk (en hopelijk) niet nodig wegens de ouderdom van de installatie
- Het elektriciteitsbord uigevene delen moet niet verder geïsoleerd worden, aangezien dit niet publiek toegankelijk is.
- Er zijn wel problemen met de bedrading in dit bord (niet geïsoleerde draaduiteinden, niet-noglementair gekleurde draden, onduidelijke benoedingen)
- Ontbrekende stickers (gevaarsymbolen)

Hoewel tijd het zal vragen om de bedrading aan te passen is moeilijk in te schatten, maar ik verwacht dat 15 werken moeten volstaan.

Mensen zal ook blijken hoe de extra verlichting aan de ingangen kan aangestuurd worden.



De algemene vergadering gaat akkoord om dit te bekostigen vanuit het reservefonds voor een maximumbedrag van € 2.500,00 incl. btw.

Verdeelsleutel	0010 Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5213)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6: 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 Vrederschter - af te moeten wachten (% + 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 heeft plaatsgevond.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering meteen te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederschter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Vordeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 97,08% (5061)</u> Nee: 2,92% (152)

Ontf
Blam

7: Dossier renovatie knud- en warm waterleidingen: stand van zaken, planning en werkwijze door Epipr (geen stemming)

Epipr geeft ter plaatse toelichting bij de stand van zaken, planning en de werkwijze tijdens de renovatiewerken, vernieuwen knud- en warm waterleidingen

Individuele vragen kunnen nadien gesteld worden aan Epipr.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/551 - 9051 Gent
RPR 0437.396.566

www.syncura.be



Er wordt een bewonersgids verspreid aan alle eigenaars.

De werken vatten aan op 17/8/2026 en zouden afgerond worden tegen de herfstvakantie 2026.

Elke eigenaar dient in de opgegeven periode ervoor te zorgen dat er toegang is tot zijn appartement.

In sommige appartementen stelt zich een moeilijkheid voor m.b.t. de afwerking die reeds aanwezig is bij eerder uitgevoerde privé renovaties.

B: 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 vijftiendagse periode (zie R/O), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u15.

Na nalezing van de notulen, ondertekenen de syndicus/secretaris en de voorzitter 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.

Voorzitter:

Secretaris:

Gent, 30/06/2026

VM Vastgoedbeheer BV / Syncura

Syndicus VM& Residentie Blok B

Ondernemingsnummer: 0880.561.644



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Syncura
managed with care

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE Blok B

ondernemingsnummer 0880.561.644

vrijdag 06/03/2026 om 15u

LOCATIE: Paulushuis, Patiëntjestraat 27, 9000 Gent

1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeëdig is samengesteld en derhalve rechtsgeëdig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	64/123 (52,03%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5317/10000 (53,17%)

De vergadering wordt geopend om 15u30.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: dhr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0) Afwezig voor dit onderwerp: DE CORT & PARTNERS

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0)



Syncura
managed with care

VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Onthouding: {0}

Blanco: {0}

Afwezig voor dit onderwerp: DE CORT & PARTNERS

3: Verslag rekencommissaris (geen stemming)

De rekencommissaris, dhr. : brengt verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het schriftelijk verslag van de rekencommissaris zal consulteerbaar worden gesteld op het webportaal van het gebouw.

4: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025 bedragen € 327.557,36 (inclusief € 130.042,48 individuele kosten); de onkosten van het werkjaar ervoor beliepen € 346.295,24 (inclusief € 50.889,55 individuele kosten)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, 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.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5027) <u>(unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp:

5: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:

5.a: de rekencommissaris (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent algemene kwijting en décharge aan de rekencommissaris.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5027) <u>(unaniem)</u>

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: f

5.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

- De algemene vergadering stemt over het verlenen van algemene kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar, aan **de heer J. De Maesseneer**, lid van de Raad van Mede-eigendom.
- De algemene vergadering stemt over het verlenen van algemene kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar, aan **de heer J. De Maesseneer**, lid van de Raad van Mede-eigendom.
- De algemene vergadering stemt over het verlenen van algemene kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar, aan **de heer J. De Maesseneer**, lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (5027) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp:

5.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

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

Verdeelsleutel

0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (5027) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp:

6: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

6.a: de rekencommissarissen (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen: **dhc.**

De algemene vergadering gaat eveneens akkoord met de voorgestelde onkostenvergoeding van € 1.250,00 per jaar zoals vorig jaar besproken, weliswaar met toepassing van de index.

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp:

6.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 5/03/2026 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

De bestaande Raad van Mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de Raad van Mede-eigendom voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande Raad van Mede-eigendom stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen

- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **dhc.**
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **dhc.**
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **dh Frank.**

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezigen voor dit onderwerp:

6.c: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorgaande syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw kiesbaar, 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 toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura, als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering 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 GDPR verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen; TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5027) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0) Afwezig voor dit onderwerp:

7: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 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 lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallige, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisos 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 bellopen € 379.582,92 (12 maandelijkse voorschotten); de totale onkosten bellopen € 327.557,36 (inclusief € 130.042,48 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 60.000,00.

De begroting voor het lopend werkjaar bedraagt € 370.000,00.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten aan te houden - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) aan te houden.

De algemene vergadering gaat akkoord met de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig: voor dit onderwerp: 1

B: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2025: € 167.243,57

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Inleg reservekapitaal: + € 45.000,00
- Opbrengst Mijn VerhuwPremie: + € 15.000,00
- Interesten reservekapitaal: + € 740,71
- Verhuisvergoedingen: + € 2.400,00

9: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (1/2 +1 meerderheid)

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om € 45.000,00 verdeeld over sleutel alle aandelen in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering: opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in de maand juli.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp: .

10: Voorstel om aan de Raad van Mede-eigendom volmacht te verlenen tot het uitvoeren van instandhoudingswerken van de door de syndicus voorgestelde werken tot een bedrag van 7.500 euro exclusief btw (2/3 meerderheid)

De bedoeling is om te kunnen beslissen samen met de syndicus over kleine werken die niet dringend noodzakelijk zijn. Het voorstel is om volmacht te verlenen aan de RVME voor het uitvoeren van kleine werken tot maximum een bedrag van € 7.500 excl. btw als verlenging van het mandaat van vorige jaren.

De algemene vergadering is akkoord om volmacht te geven aan de RVME en de syndicus om instandhoudingswerken tot maximaal € 7.500 excl. btw zelfstandig te kunnen uitvoeren mits mededeling aan de eigenaars (minstens op Dobby).

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% (5027) (unaniem)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)
 Afwezig voor dit onderwerp:

11: Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Aanstelling en verlenen van mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om VME BLOK B te vertegenwoordigen op de Statutaire Algemene Vergadering van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering gaat akkoord om de RVME te mandateren als vertegenwoordiger voor VME Blok B, dit zowel op de Statutaire Vergadering van Complex Martelaarslaan - Jubileumlaan, alsook tijdens het hele werkjaar 2026 tot aan de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (5027) (unaniem)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)
 Afwezig voor dit onderwerp: .

12: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5027) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blancu: (0) Afwezig voor dit onderwerp:

13: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 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.

- Bewakingscamera: ADP Security
- CV: Celsius & Watt
- Elektriciteit: raamovereenkomst: Engie-Electrabel
- Lift keuring: Vincotte
- Lift onderhoud: Cosmolift
- Poetsfirma: Van Twembek Griet
- Septische put ruiming: Aquajet
- Stookolie leverancier: Proxifuel
- Stookolie keuring: Vincotte
- Tuinonderhoud: Goesaer Kris
- Verzekering arbeidsongevallen en BA makelaar: Insures
- Verzekering blokpolis makelaar: Alia Insurance Brokers via Ethias
- Waterontharder: Culligan
- Beheer afvalcontainers: Thyra Van Speybroeck

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5027) (unaniem)
VM Vastgoedbeheer BV Poortakkerstraat 91/501 - 9051 Gent RPR 0437.396.555	

www.syncura.be

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Afwezig voor dit onderwerp:

14: Blokpolis : bespreking van de offerte van makelaar INSURES : toelichting, stemming (1/2+ meerderheid)

De huidige blokpolis gebouw is afgesloten bij de maatschappij Ethias. Het huidige verzekerd kapitaal is 25.776.518,26 EUR bij Ethias (60%)/BDM (40%). De premie bedraagt nu € 20.296,18.

De syndicus legt, ter vergadering, een voorstel voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures via verzekeringsmaatschappij Vivium, een makelaar die net als Syncura lid van de EMERIA groep en die een exclusieve Syncura polis kan aanbieden.

De voorgestelde polis is bij Vivium voor een verzekerd kapitaal van 41.273.828,57 EUR. De premie bedraagt in dat geval € 23.887,26. Er zijn uitgebreidere dekkingen in deze polis zoals: onbeperkte dekking heropbouwwaarde, incl. afschaffing evenredigheidsregel, privative onroerende verzoeken zitten inbegrepen, eveneens als indirecte verliezen en syndicuskosten tbv 10%. De vrijstelling betreft de wettelijke vrijstelling. Er is geen vrijstelling bij oorzaak gemeenschappelijke delen, onroerende schade door inbraak, diefstal, vandalisme alsook schade aan gemeenschappelijke delen door verhuur van een bewoner.

De algemene vergadering gaat akkoord om deze blokpolis bij Vivium met makelaar Insures te onderschrijven vanaf eerstkomende vervaldag, op basis van voorliggend voorstel.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp: .

15: Gestemde verdeelsleutels nog te verwerken in basisakte : (geen stemming)

15.a: verbod tot publiciteit op de zijgevel

15.b: verdeelsleutel warmtekosten : 30% gemeenschappelijk – 70% volgens de warmtemeters

Deze wijzigingen in verdeelsleutels werden gestemd op de vorige algemene vergadering. Om tegenstelbaar te zijn aan dorden dienen deze bepalingen in de basisakte opgenomen te worden. Zolang het niet opportuun geacht wordt om de kosten voor aanpassen basisakte te maken, kan de

tegenstelbaarheid bewerkstelligd worden door de gestemde punten te herhalen in het verslag van de algemene vergadering.

16: Dossier ongediertebestrijding : toelichting bij de stand van zaken, voorstel verdere aanpak (1/2+1 meerderheid)

De RVME geeft toelichting bij de huidige stand van zaken:

Er hebben al heel wat bestrijdingen plaats gevonden. Momenteel is er nog een probleem op verdiep 13 en 14, alsook in 2 appartementen op de 5^e verdieping.

Er werd gevraagd aan Bug Crushers om opnieuw een interventie uit te voeren komende vrijdag 13/3.

De vervolgenterventies zullen steeds 2 weken later daarop volgen.

Voorstel verdere aanpak:

- Verdere bestrijding via gespecialiseerde firma
- Op kosten van de VME
- Toegang dient verfeend te worden door de eigenaar op het moment dat de firma langs komt. (aanwezig zijn of sleutel aan rvme of buur)
- Medewerking eigenaar/bewoner noodzakelijk.
- Indien geen toegang → kost nutteloze interventie wordt privaatief doorgerekend

De syndicus bericht de betrokken eigenaars per mail over de geplande interventies.

Er zal eveneens communicatie op doobby geplaatst worden.

Er zijn lokdozen beschikbaar bij de RVME.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5027) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Bianco: (0)
	Afwezig voor dit onderwerp:

17: Dossier vernieuwen stijgleidingen sanitair koud en warm water

17.a: Toelichting en stemming van de werken vernieuwen leidingen (2/3 meerderheid)

Alle stijgleidingen warm en koud water zullen vervangen worden, alsook de afvoer van de badkamers deels (ten 4^e verdiep) kolom A en H.

Hierbij dienen de kokers open gemaakt te worden en terug afgewerkt te worden met een brandvrij lijk. Afwerking standaard voorzien in het wit.

Plaatsing van de balkranen, brandmoffen, terugslagkleppen, drukregelaars ...

Plaatsing ISIA-tellers per appartement zullen voorzien worden bij de uitvoering.

De algemene vergadering gaat akkoord met de uitvoering van de werken tot het vernieuwen van alle koud en warm waterleidingen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: <u>97,08% (4927)</u> Nee: 2,91% (148)

Blanco: (0)

17.b: Toelichting bij de voorliggende offertes, stemming keuze leverancier (1/2+1 meerderheid)

Er werden offertes bekomen bij firma E-pipe, Slock en Celsius & Watt. Na bespreking met de RVME en de firma's werd de offerte van firma Celsius & Watt niet verder weerhouden, waardoor er geen uitsplitsing meer beschikbaar is.

De offertes van firma E-pipe en Slock worden ter plaatse op de algemene vergadering toegelicht door de firma's zelf.

17.c: Financiering van de werkzaamheden (1/2+1 meerderheid)

	Lijpe	Slock	Betalingswijze
Gestemde offerte	€ 630.745,47 incl. btw	€ 939.508,04 incl. btw	Bijkomende opvraging of via lening (individuele keuze mede-eigenaar)
• marge onvoorziene (+ 15%)	€ 95.000,00	€ 140.000,00	Reservefonds

Na pleinbare bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de renovatiewerken. De algemene vergadering gaat akkoord om de werken (€ 630.745,47 incl. btw) te financieren via een bijzondere opvraging of deelname aan de VME-lening. De marge van € 95.000,00 voor eventuele onvoorziene werken wordt gefinancierd via het reservefonds.

De mede-eigenaars kunnen individueel beslissen om deel te nemen in de lening of het bedrag onmiddellijk te voldoen aan de VME via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 (1))
Verelste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5317)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

17.d: Vernieuwen stijkleidingen sanitair koud en warm water: afsluiten van een VME lening - toelichting bij de offerte VME lening KBC - Atradius (1/2+1)

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag: 630.745,47 euro
- Maximumlooptijd: 5 jaar

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

Indicatieve prijszetting op 05/03/2026

Gevraagd kredietbedrag: € 630.745,47

Aantal maanden: 60

Indicatieve rentevoet: 3,76%

Te betalen per maand in EUR: 11.564,73 EUR

Totaal te betalen in EUR: 693.883,80 EUR

Referentierente ICE swap rate op 04/03/2026: 2,42%

De rentevoet wordt pas vastgelegd op de dag van het ondertekenen van de kredietovereenkomst en dit kan ten vroegste 4 maanden na de positieve beslissing in deze algemene vergadering. De opnames van het krediet zullen maar pro rata de aangewende financiering eigen middelen kunnen gebeuren.

De bijbehorende kredietverzekering die een voorwaarde is voor een krediet voor de totale lening 10.748,86 euro [gebaseerd op een te ontfangen bedrag van 977.400,00 euro]. Eenmalige onderzoekskosten: € 6,56 per deelnemende mede-eigenaar.

Het beheer van het KBC-renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering akkoord om voor de renovatie een krediet bij KBC aan te gaan tegen de hogervormelde voorwaarden.

Verdelingsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5317)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

17.g: Verlenen van volmacht aan de syndicus om een VME lening af te sluiten bij KBC evenals een kredietverzekeringsovereenkomst af te sluiten met Atradius (1/2+1 meerderheid)

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal 2).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen en het krediet te beheren. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de



De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot starting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd. De syndicus zal de volgende mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen: dhr. Leclercq Guido, dhr. De Wiatere Donald, dhr. Van Speybroeck Frank.

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

18: Plaatsen sanitaire omlooppompen in stooklokaal

18.a: Toelichting, stemming van de werken (2/3 meerderheid)

Volgende werkzaamheden worden voorgelegd aan de algemene vergadering ter goedkeuring:

Offerte Slock:

- Sanitaire omlooppompen in stooklokaal: € 8.763,00 excl. btw => € 9.288,78 incl. 6% btw
- Waterleidingen pompstation: € 7.044,30 excl. btw => € 7.466,96 incl. 6% btw

Totaal werken: € 16.755,74 incl. 6% btw

De algemene vergadering gaat akkoord met de plaatsing van de sanitaire omlooppompen in het stooklokaal en het vervangen van de waterleidingen naar het pompstation door firma Slock.

Verdeelsleutel	0010 Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5317)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

18.b: Financiering van de werken (1/2+1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken. De kosten zullen gefinancierd worden via het reservefonds.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5317)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

19: Voorstel om de gelijkvloers te isoleren samen met het vernieuwen van de inkomdeuren – vraag mede-eigenaar dhr. [naam] tot verlenen toestemming voor het plaatsen nieuwe ramen

– vraag mede-eigenaar dhr. [naam] tot verlenen toestemming voor de isoleren samen met het vernieuwen van de inkomdeuren naar kantoren E-F-G-H) tot verlenen toestemming voor toelichting, stemming (2/3 meerderheid)

I t zou graag zijn ramen vervangen en tegelijk de gelijkvloerse gevels laten isoleren in crepi zoals de kopse gevels. Het voorstel is nu om te beginnen met enkel de achtergevel aan te passen. Er werden 3 offertes opgevraagd door t. Deze dienen nog geüpdatet te worden.

Het budget voor het isoleren van de achtergevel komt op € 50.000,00.

De algemene vergadering gaat akkoord om de achtergevel van het gelijkvloers te isoleren in crepi binnen een budget van € 50.000,00. De kosten worden gefinancierd door het opvragen van een bijzondere betalingsuitnodiging

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5317) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

20: Dossier noodgenerator

20.a: Verlenen aan de Raad van Mede-eigendom om binnen een bepaald budget over te gaan tot vervanging of implementatie van een andere technische oplossing : toelichting (2/3 meerderheid)

Het dossier moet nog verder uitgewerkt worden.

De algemene vergadering geeft een volmacht aan de RVME tot een budget van € 50.000 (aandeel blok B) om het vernieuwen van de noodgenerator of andere technische oplossing te laten uitvoeren

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5317) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

20.b: Financiering van de werken (1/2+1 meerderheid)

De algemene vergadering gaat akkoord om de werken tlv maximaal € 50.000 te bekostigen uit het reservefonds.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5317)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

21: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht (geen stemming)

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 gemeene 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.

22: Varia

- IVAGO: gemeenschappelijke GFT containers + verplicht gebruik zakken
- Fietsen moeten verdwijnen voor plaatsing bijkomende containers. De algemene vergadering vraagt om een alternatieve locatie te bekijken.
- Er wordt gevraagd om het vervangen van de plaat onder het raam van ieder appartement grenzend aan het terras, te vernieuwen. Dit zou om asbesthoudend materiaal gaan.
- De vraag wordt gesteld welke providers mogelijk zijn in het gebouw. Dit kan zijn Proximus, Teienet, Orange en Scarlet zijn. Bij afspraak wordt er besloten om dit te laten weten aan dhr. ...

23: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (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 plaatsvindt.

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 naden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering 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.

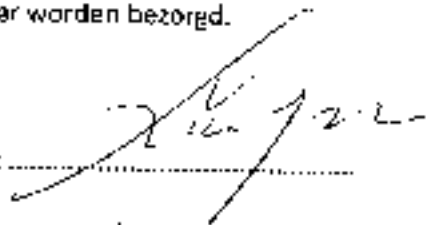
Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: <u>100,00% (5317)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

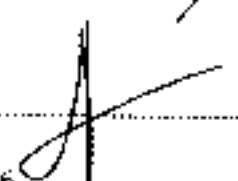
24: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

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 vijftiendagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u30.

De voorzitter en de secretaris ondertekenen 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.

De voorzitter: 

De Secretaris: 

Gent, 06/03/2026

Astrid Vertriest

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Blok B

Ondernemingsnummer 0880.561.644



Details:

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RES BLOK B

Ondernemingsnummer 0880.561.644

Dinsdag 11/03/2025 – 16u00

Parochiezaal Sint-Paulus

1. Verwelcoming, 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:	58 op 123
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	5.542 / 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: dhr. **Wim Van Damme**, 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 de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, dhr. **Wim Van Damme**, brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voortliggende afrekening. Het verslag zal aan de notulen gehecht worden.

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2024 tot 31/12/2024 bedragen **295.405,69** euro [excl. individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 beliepen **288.049,85** euro [excl. individuele kosten].

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen 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.

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

Na plenaire bespreking wordt de balans unaniem goedgekeurd.

7. **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 VMF. 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 VMF 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 meegeestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen 379.583,03 euro; de totale onkosten beliepen 346.295,24 euro (inclusief 50.889,55 euro individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt 60.000 euro.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt 380.850 euro inclusief 50.000 euro individuele kosten).

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.

- 8. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Op basis van de voortliggende begroting beslist de algemene vergadering unaniem om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de bestaande **periodiciteit aan te houden**.

9. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **104.102,86 euro**
 Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Date	RESERVEKAPITAAL 2024	uitgaven	opvraging	Saldo
31/12/2023	BEGINSALDO			177.233,63 €
1/03/2024	Art Reparation Beton	76.781,10 €		
30/03/2024	Art Reparation Beton	24.726,09 €		
30/03/2024	Trema	7.652,65 €		
3/04/2024	Reservekapitaal 2024 - extra opvraging		100.000,00 €	
1/06/2024	Reservekapitaal 2024		45.000,00 €	
24/08/2024	E-pipe	30.102,69 €		
12/10/2024	E-pipe	58.948,94 €		
28/12/2024	Cosmolift	14.914,20 €		
28/12/2024	El-Technics	6.047,94 €		
29/12/2024	Intersten reservekapitaal		392,88 €	
29/12/2024	Verhuysvergoedingen 2024		1.650,00 €	
31/12/2024	EINDSALDO			104.102,86 €
		220.173,63 €	147.042,88 €	104.102,86 €

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

De tabel hieronder geeft de evolutie mee van het reservekapitaal met de reeds voorheen gestemde en in uitvoering zijnde werken + alle in de latere agendapunten te behandelen punten over buitengewone uitgaven.

2025 - EVOLUTIE RES.KAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN

		inkomst	uitgaven	saldo reserve
	Saldo reservekapitaal 31/12/2024			104.102,86 €
	Normale opvraging in 2025	45.000,00 €		149.102,86 €
	Bestedingen / investeringen 2025			
in uitvoering	E-PIPE - 80% stijgleidingen		51.897,60 €	97.205,26 €
in uitvoering	E-PIPE - 10% horizontale		-8.264,14 €	88.941,12 €
nog te stemmen	noodgenerator - deel Blok B		-10.000,06 €	78.941,12 €
reeds uitgegeven	frequentiesturing lift		-11.260,38 €	67.680,74 €
	Saldo reservekapitaal 31/12/2025			67.680,74 €
		45.000,00 €	-101.722,12 €	

De vergadering beslist unaniem om dit agendapunt te behandelen na de stemmingen over de diverse uitzonderlijke uitgaven waarover gestemd wordt in de latere agendapunten en dit aangezien het reservekapitaal niet volstaat voor al de voorgestelde investeringen is het wenselijk om een duidelijk totaalbeeld van de mogelijke extra opvragingen te hebben bij het kiezen van de investeringen.

Na behandeling van de diverse uitzonderlijke uitgaven zien de uitgaven er als volgt uit :

2025 - EVOLUTIE RES.KAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN

	inkomst	uitgaven	saldo reserve
Saldo reservekapitaal 31/12/2024			104.102,86 €
Normale opvraging in 2025	45.000,00 €		149.102,86 €
Bestedingen / investeringen 2025			
in uitvoering	E-PIPE - 80% stijpleidingen	-51.897,60 €	97.205,26 €
in uitvoering	E-PIPE - 10% horizontale	-8.561,14 €	88.644,12 €
nog te stemmen	naadgenerateur - deel Blok B		88.644,12 €
reeds uitgegeven	frequentiesturing lift	-11.260,48 €	77.383,74 €
Saldo reservekapitaal 31/12/2025	45.000,00 €	71.722,12 €	77.380,74 €

De algemene vergadering beslist daarop unaniem om terug zoals voorgaand jaar 45.000 euro reservekapitaal op te vragen in de maand juni.

11. Toelichting bij de lopende invorderingsprocedures achterstallige betalingen (geen stemming)

In uitvoering van de goedgekeurde invorderingsprocedure is een rechtszaak lopend tegen een mede-eigenaar die een significante achterstal heeft. Ondanks aanmaningen, brieven advocaat, dagvaarding werd niet overgegaan tot betaling – er zal overgegaan worden tot onroerend beslag.

12. 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 unaniem kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

13. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan alle leden van de de raad van mede-eigendom (RVME).

14. 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 de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

15. 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 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