

VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE
ondernemingsnummer 0829.103.837
23/11/2021 om 18 uur
Parochiezaal Ledeborg, Ledeborgplein 21, 9050 Gent (Ledeborg)

Aanwezig: 9725/20000 (48,63%) quotiteiten, 100/213 (46,95%) personen

Stemmingspunten

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

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

De vergadering wordt geopend om **18u30**.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. De Bruyne** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, dhr. Breemeersch Lieven bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

• **5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/07/2020 t.e.m. 30/06/2021** bedragen € 448.627,59 euro; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 463.863,83 euro

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Goedkeuring van de balans van het voorbij boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

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

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 480.000,00 (12 maandelijkse voorschotten van € 40.000,00)**; de totale onkosten beliepen **€ 448.627,59 euro** (exclusief overige individuele kosten); De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 454.414,00 euro**

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 stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **8: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **aan te houden** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) aan te houden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **10: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **11: Kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

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

[Redacted text]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **12: Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. Bremeersch Lieven** tot rekencommissaris voor het lopend werkjaar.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **13: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 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. Op heden staat er in de statuten dat de raad maar uit 6 personen mag bestaan, gezien de omvang van de residentie beslist de algemene vergadering dat het aantal leden van de raad niet beperkt hoeft te zijn in aantallen. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar, samen met 1 iemand die zich als kandidaat stelt:

[Redacted names of candidates]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- A: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - B: **0,00%** (0)
 - C: (0)
 - Blanco: (0)
- **14: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Reservekapitaal

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 616.136,77**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Opvragingen gedurende werkjaar: € 60.000,00

- Financiering terrasrenovatie: - € 123.317,37

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2020-2021: **€ 552.819,40**.

Van de terrasrenovatie moet er nog 355.948,82 terugvloeien naar het algemeen reservekapitaal. Het gecorrigeerde saldo bedraagt € 908.767,00 euro

Reservekapitaal terrasrenovatie (opvragingen)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2020-2021: € **1.485.600,00 (geen wijzigingen).**

Reservekapitaal terrasrenovatie (lening)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2020-2021: € **115.627,00 (geen wijzigingen).**

- **15: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om de opvragingen voor het reservekapitaal aan te ouden zoals vorig boekjaar alsmede de periodiciteit. 60.000,00 euro in totaal op jaarbasis, maandelijks op te vragen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **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 syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO). De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)

- **17: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Een overzicht van de huidige leveringscontracten:

Afval ophaal	Ivago
Bewakingscamera	Johnson Controls
Brandpreventie	Statamat
CV meteropname	ISTA
CV onderhoud	IMC
Deurmatten	DK Facility Services
Dooizout leverancier	Allchem via All Repon
Elektriciteit 24/24	DRS Elektriciteitswerken
Elektriciteit leverancier	ENGIE Electrabel
Gas leverancier	ENGIE Electrabel
Kuisvrouw	Nadia Hansoul
Lift keuring	BTV
Lift personen 1 - 7	OTIS
Lift telefoon	Belgacom (Proximus)
Poetsfirma	Facility Comfort
Poort installateur	VDP Automatics
Sanitair 24/24	IMC
Schrijnwerker 24/24	De Smeyter P & E

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegociëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

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.

Syncura stelt voor om de markt bevragen betreffende het onderhoud van de stookplaats en samen met de raad het contract aan een andere firma toe te kennen indien de voorwaarden gunstig zijn voor het gebouw.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18: Wijziging reglement interne orde (2/3 meerderheid)**

Op vraag van mede-eigenaar Vanrafelghem zou er in het reglement van inwendige orde een verbod opgenomen worden voor het roken in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **19: Dossier brandveiligheid, plaatsen van brandcentrale in de gemene delen (meerderheid 2/3)**

Volgens het brandweerverslag van 2019 moet er een brandcentrale geplaatst worden in het gebouw als aanvulling op de brandbeveiliging die er nu als zoals, brandblussers, noodverlichting, signalisatie etc.

Op de vorige algemene vergadering had zowel DRS als Statamat een raming uitgewerkt voor de brandcentrale en Aksis voor de valse plafonds. De raad had volmacht om dit verder uit te werken en de werken toe te kennen tot een bedrag van 140.000 euro. Omdat het bedrag overschreden is staat dit punt opnieuw op de agenda.

Er is naast de mogelijkheid van valse plafonds ook de optie om met kabelgoten te werken.

De offertes en mogelijkheden worden toegelicht, de algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van DRS en AKSIS voor het plaatsen van de brandcentrale met valse plafonds ten bedrage van 167.000 euro ex. BTW

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **95,76%** (9313)
- Nee: **4,24%** (412): [REDACTED]
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **20: Dossier brandveiligheid: financiering (1/2+1 meerderheid)**

Dit mag gefinancierd worden via het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **21: Dossier vervangen koppelingen leidingen warm en koud water (meerderheid 2/3)**

De koppelingen van de leidingen van het sanitair water zijn aan vervanging toe. Er zijn twee offertes uitgewerkt door Temperatuur Expert en IMC. Deze worden verder toegelicht op de algemene vergadering. De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van Temperatuur Expert ten bedrage van 56.000 euro ex. BTW

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **22: Dossier koppelingen leidingen: financiering (1/2+1 meerderheid)**

Dit mag gefinancierd worden via het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **23: Dossier Werkteam (1/2+1 meerderheid)**

De vraag is gekomen om een werkgroep op te richten om allerlei werken uit te voeren voor de residentie.

Syncura heeft een offerte opgevraagd om deze werkgroep te laten verzekeren.

Er is een offerte voor een ongevallen verzekering van 50 euro per jaar per vrijwilliger.

Er zal een vergoeding voorzien worden van 10 euro per uur die uitbetaald wordt in de vorm van een cadeaubon. De syndicus zal het werk groeperen en de werkgroep aanschrijven wanneer het nodig is. De syndicus zal de tijd bijhouden van de gewerkte uren. Vanaf 5 uur wordt er een cadeaubon voorzien van 50 euro. Dit zal een proces zijn die tijdig geëvalueerd zal worden.

De algemene vergadering gaat akkoord met de oprichting van het werkteam. De mensen die lid willen worden kunnen zich melden per mail naar simi.vantieghem@syncura.be

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **24: Dossier bestrijding ongedierte (meerderheid 2/3)**

In de garage en de afvallokalen is er regelmatig last van ongedierte. Er liggen 3 offertes voor om dit te behandelen. Deze worden toegelicht tijdens de vergadering. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte van Bug Crushers ten bedrage van 548 euro ex. BTW/ jaar. Dit kan jaarlijks opgezegd worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- A: **90,71%** (8822)
- B: **9,29%** (903): [REDACTED]
- C: (0)
- Blanco: (0)
- **25: Dossier bestrijding ongedierte: financiering (1/2+1 meerderheid)**

Dit mag gefinancierd worden via het werkingsfonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **26: Dossier plaatsen van sectionale poorten (meerderheid 2/3)**

Er zijn op heden 4 poorten naar de ondergrondse garages. 2 zijn reeds sectionaal, 2 zijn nog kantelpoorten. Er liggen 2 offertes voor om de 2 kantelpoorten te vervangen door sectionale

poorten. De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van L-Door ten bedrage van 7.622 euro ex. BTW

Er ligt nog een offerte voor om de deuren aan het lokaal van de waterontharder te vervangen door een rolluik zodat men met een pallet kan binnenrijden.

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte ten bedrage van 1.514 euro ex. BTW van VDP Automatics om het rolluik te plaatsen .

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

○ Ja: **90,16%** (8768)

○ Nee: **9,84%** (957): [REDACTED]

○ Onthouding: (0)

○ Blanco: (0)

• **27: Dossier sectionale poorten: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit mag gefinancierd worden via het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

○ Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)

○ Nee: **0,00%** (0)

○ Onthouding: (0)

○ Blanco: (0)

• **28: Dossier hekwerk en badgesysteem aan fietsenstalling (2/3 meerderheid)**

Er werd gevraagd om de fietsenstalling beter te beveiligen met een hekwerk en een badgesysteem. Dit is uitgewerkt van de raad van mede-eigendom en zou als volgt functioneren: De plaatsen worden genummerd en verhuurd. De prijs zou vastgesteld worden op 9 euro per plaats per maand. Enkel de mensen die een plaats huren kunnen een badge bestellen bij de syndicus. De prijs wordt jaarlijks betaald en er wordt telkens gehuurd voor een jaar. Er is bij de opstart van het verhuurcontract een éénmalige dossierkost van 30 euro voor de syndicus. De huur kan opgezegd worden mits 1 maand opzegtermijn voor het einde van het huurcontract.

Voor het plaatsen van het hekwerk en het voorzien van een badgesysteem liggen er twee offertes voor die toegelicht worden op de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat niet akkoord met de offertes voor het plaatsen van het hekwerk rond de fietsenstalling en gaat niet akkoord met de regeling om de fietsplaatsen te verhuren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

Ja: **36,43%** (3133)

Nee: **63,57%** (5466): [REDACTED]

[REDACTED]

Onthouding: (813): [REDACTED]

[REDACTED]

Blanco: (0)

• **29: Dossier hekwerk en badgesysteem aan fietsenstalling: financiering (1/2+1 meerderheid)**

Dit punt is niet van toepassing gezien het niet is goedgekeurd.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

A: **0,00%** (0)

B: **0,00%** (0)

C: (0)

Blanco: (105): [REDACTED]

- **30: Dossier energiemeters (2/3 meerderheid)**

De batterijen van de calorimeters voor het sanitair water lopen op hun einde. In 2022 moeten de calorimeters vervangen worden.

Er liggen twee offertes voor van ISTA en van Techem, deze worden toegelicht op de vergadering.

Er is ook een alternatief, namelijk energiemeters, dit wordt toegelicht op de algemene vergadering. Hierbij is wel een extra kost ten opzichte van de calorimeters, namelijk het plaatsen van de energiemeters. De vervanging van de calorimeters zit namelijk reeds in de huurprijs inbegrepen.

De algemene vergadering gaat akkoord om te blijven werken met de calorimeters en die mogen vervangen worden. Hiervoor is geen extra kost. De vervanging zit in de huurprijs van de calorimeters zelf.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **81,30%** (7723)

- Nee: **18,70%** (1776):

- Onthouding: (226):

- Blanco: (0)

- **31: Dossier energiemeters: financiering (1/2+1 meerderheid)**

Vermits men terug met calorimeters werkt is er geen extra kostprijs aanwezig en dus geen extra financiering nodig.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)

- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **32: Dossier laadpalen: toelichting (geen stemming)**

Er komt vraag van verschillende mede-eigenaars naar de mogelijkheid rond laadpalen. Syncura is dit volop aan het bekijken met fluvius wat de mogelijkheden zijn en komt hierop terug.

- **33: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen van deze periodieke keuring.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van het BTV van 120 euro per inkomhal om dit uit te voeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **34: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit wordt gefinancierd via het werkingsfonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **35: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

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

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van IMC ten bedrage van 1.100 ex BTW.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **36: Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

Dit wordt gefinancierd via het werkingsfonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **37: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (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. 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.

- **38: Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (meerderheid 1/2 +1)**

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de “Dobby app” ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privaatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.



Op de eerste volgende algemene vergadering na de proefperiode, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van 1.300€/jaar. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering stemt over het gebruik van de "Dobby app" en verleent mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering om de overeenkomst te ondertekenen. Deze ondertekende overeenkomst zal zoals gebruikelijk gepubliceerd worden op het portaal van de syndicus.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

o Ja: **0,00%** (0)

o Nee: **100,00%** (9725): [REDACTED]

[REDACTED]



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

[REDACTED]

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **39: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (9725) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **40: Varia (geen stemming)**

- Er wordt gemeld dat de sociale controle belangrijk is in het gebouw en men vraagt om dit te blijven uitoefenen.

- Er wordt gevraagd om de poetsploeg te wijzen op het feit dat de liften goed onderhouden moeten blijven worden.

- Doorgang naar fietsenstalling moet vrijgehouden worden.

- **41: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u30.

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.

Locatie: Ledebbergplein, 21 te 9050 Ledebberg (Gent) datum 23/11/2021

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Details

- **Aanwezig:** [Redacted list of names]

[Redacted text block]

- **Afwezig:** [Redacted text block]



[Redacted content]



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be