

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME NIEUWE MOLENS (0563.893.266)
WOENSDAG 15 MEI 2024 OM 18 UUR 30
LOCATIE: EETCAFÉ TOREKE, VLOTSTRAAT 22, 9000 GENT

Aanwezig:
34/59 mede-eigenaars en 59050/100000 quotiteiten

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 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 18 uur 45.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

- **4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris(sen), [REDACTED] verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 03/2023 - 02/2024 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 01/03/2023 t.e.m. 29/02/2024 bedragen € 230.684,04 (inclusief € 4.411,46 individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 210.400,71 (inclusief € 1.318,92 individuele kosten).

Er staat één mede-eigenaar met een heel grote achterstal. Hiervoor is een juridische procedure lopende. [REDACTED]

[REDACTED]

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

- **6: Goedkeuring van de balans van het voorbije 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%**
- Nee: **0,00%**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: 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.

Er wordt opgemerkt dat er sommige voor het elektrisch laden de tussenoplossing gekozen hadden, deze komt er nog aan, aan de oorspronkelijke prijs.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **8: 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%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Décharge en kwijting aan [REDACTED] lid 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 [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Décharge en kwijting aan [REDACTED], lid 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 [REDACTED] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

- **9: Décharge en kwijting aan ██████████, lid 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 ██████████, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

- **9: Décharge en kwijting aan ██████████, lid 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 ██████████, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

- **9: Décharge en kwijting aan ██████████, lid 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 ██████████, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Décharge en kwijting aan ██████████, lid 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 ██████████, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **10: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

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 ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Het ereloon blijft behouden er is wel een extra kostprijs voor het houden van algemene vergadering tijdens de avond vanaf 17 uur. Dit wordt toegelicht tijdens de vergadering

De algemene vergadering beslist om de algemene vergadering 's avonds te laten doorgaan in de toekomst.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **11: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**
 - o Nee: **0,00%**
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **12: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus en mandaat aan de voorzitter ondertekening verwerkingsovereenkomst (meerderheid 1/2+1)**

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

- o een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- o een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privaatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten en;
- o 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 stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**
 - o Nee: **0,00%**
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **13: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] tot rekencommissaris(sen) 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%**
- Nee: **0,00%**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **14: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom.**

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

De RVME wordt verkozen 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.

• **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

• **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

- **15: Verkiezing kandidaat [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **16: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

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 bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 241.697,35 (waarvan € 229.712,64 werkelijk werd verrekend in deze afrekening); de totale onkosten beliepen € 230.684,04; het permanent werkkapitaal bedraagt € 16.500,00. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 244.016,17 (€ 241.604,00 kosten + € 2.412,17 voorziening dossier achterstallen).

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.

Permanent werkkapitaal: Permanent werkkapitaal: € 16.500,00 (6,83% van begroting (= € 241.604,00 kosten), 25% is € 60.401,00). Het permanent werkkapitaal is een buffer op zichtrekening om piekmomenten op te vangen of onverwachte kosten. Om een gezonde liquiditeit te hebben wordt er steeds aangeraden om dit op 25% te plaatsen van de te verwachten kosten. Dan is de buffer voldoende groot om piekmomenten op te vangen of onverwachte kosten of achterstallen als die zich voordoen. Let op het aandeel van de mede-eigenaars hierin wordt bij een verkoop van de entiteit teruggestort en dan opgevraagd aan de nieuwe mede-eigenaar. Op de eigen afrekening ziet men ook telkens hoeveel het aandeel is van de mede-eigenaar in deze buffer. Er wordt voorgesteld om eventueel het permanent werkkapitaal te verhogen en dit op te vragen met de volgende kwartaalopvraging. Er wordt gevraagd om de gelden die binnen zouden moeten komen via de verkoop van het pand van de achterstallige eigenaar toe te wijzen aan het permanent werkkapitaal.

o Onthouding: (2915): [REDACTED]

o Blanco: (0)

• **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 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:

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

• **20: 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.

1. Onderhoudscontract lift(en): momenteel bij Coopman, Syncura heeft offertes opgevraagd bij andere firma's en licht deze toe, de algemene vergadering beslist om dit voor het komend jaar bij Coopman Orona te laten staan.
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met Normec: is een raam overéénkomst die Syncura heeft met Normec en heeft zo de beste prijs voor een lift keuring.
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met Tekabo, vorig jaar was dit cleanpoint maar gezien het werk niet goed werd uitgevoerd is er met de rvme beslist om over te stappen naar Tekbo group BV.
4. Stadsverwarming: Luminus, dit loopt individueel per appartement
5. Elektriciteit gemene delen: dit zat ook bij Luminus maar daar heeft Syncura de V.M.E doen intekenen op het raamcontract dat Syncura heeft met Engie, dit zorgt voor een serieuze besparing. De tarieffiches zijn te raadplegen op het portaal Dobby.
6. HVAC: loopt via Spie Syncura heeft offertes opgevraagd bij andere licht deze toe, de algemene vergadering beslist om over te stappen naar de firma Temperatuur Expert.
7. Blussers, noodverlichting en haspels: loopt via Somatifie: Syncura heeft offertes opgevraagd bij andere licht deze toe, de algemene vergadering beslist om over te stappen naar Dimex.

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 "hernegotiëren" 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.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **21: 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. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting.

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.

Het kantoor van de syndicus zal een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **22: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie (AREI): financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
- Nee: **0,00%**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **23: Toelichting bij de stand van zaken m.b.t. de dadingsovereenkomst tussen de VME, TONDELIER DEVELOPMENT en LOUIS DE WAELE + definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw (geen stemming)**

Dit wordt toegelicht op de algemene vergadering door de voorzitter.

De syndicus haalt aanvullend het volgende aan.

Bij de keuring werden de liften afgekeurd omwille van 3 redenen.

- 1) Liftkabels van inkom nummer 17;
- 2) Roestvorming liftput inkom nr. 15;
- 3) Beschadigingen aan de lift inkom nr. 3.

Zolang deze werken niet uitgevoerd worden zullen de liften afgekeurd blijven. Het vervangen van de kabels in inkom 17 is intussen gebeurd omwille van de veiligheid hebben we dit in samenspraak met de raad wel al laten uitvoeren. Alvorens dit te laten uitvoeren hebben we dit laten nazien door een onafhankelijk bureau om zijn opinie hierover te vragen, daaruit kwam het volgende:

De te vervangen kabels waren versleten, het gekozen type kabel gaat helaas maar een bepaalde tijd mee, duidelijk een besparing van diegene die destijds de kabels gekozen heeft.

De 2 andere zaken die nog openstaan:

Offerte inkom nr. 15:

Dit gaat over het behandelen van de roestvorming in de liftput, de liftfirma heeft aan dat dit 100% zeker veroorzaakt is door infiltraties in de put, ze willen dit ook nog op mail bevestigen aan mij. Echter moet de roestbehandeling aangepakt worden want de keuring zal hier opmerkingen blijven over maken + er zullen in de toekomst nog zaken beschadigd raken. Het bedrag van deze offerte bedraagt 1.618 euro.

Offerte G10332 inkom nr. 3, dit gaat over enkele zaken:

- Bordesdeurpanelen: de keuring meldt dat deze beschadigd zijn, dat is volgens de liftfirma niet waar, ze werken perfect het is puur esthetisch voor hen. Echter zijn ze wel vervuild door chaperesten, en ook hier zijn zij 100% zeker dat dit van tijdens de bouwwerken was waarbij de schacht niet goed afgesloten was en er daarbij chape in de lift is gekomen. We kunnen dit wel aan de keuring weerleggen om dit punt te laten schrappen want de liftfirma haalt wel aan dat dit puur esthetisch is.
- Putladder, contact en inspectiebediening: ook hier merkt de keuring dat deze niet in orde zijn, ook hier zegt de liftfirma dat dit 100% zeker te maken heeft met infiltraties in de liftput. Het bedrag van deze offerte bedraagt €5.964,09.

Ofwel laat de V.M.E dit reeds uitvoeren en dan proberen we mogelijks de kosten te recuperen op de aansprakelijke partij. Ofwel proberen we dit te laten uitvoeren via de aansprakelijke partij. De raadsman van de V.M.E heeft de bouwheer en aannemer hiervoor al in gebreke gesteld.

Er wordt gevraagd dat de raadsman van de VME ook voorbehoud maakt voor de mogelijke komende kabels/gebreken die hieruit nog volgen.

De algemene vergadering beslist om deze werken uit te laten voeren, de gelden hiervoor zullen opgevraagd worden.

Er wordt gevraagd om bij de volgende keuring van de liften zeker na te gaan wat de dreun die men van tijd tot tijd ervaart zou zijn. Dit valt voornamelijk voor bij de liften nummer 9 en 15.

- **24: Bekrchtiging van volmacht aan de Raad van Mede-Eigendom / aan een afvaardiging van mede-eigenaars om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw (meerderheid: 1/2+1)**

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **25: Signalisatie site bespreking en stemming (meerderheid 1/2+1)**

Er is reeds samen met de werkgroep signalisatie en de raad van mede-eigendom beslist om nieuwe huisnummers aan te brengen. Intussen ligt er ook een voorstel klaar om 2 zuilen te plaatsen.

Het voorstel wordt toegelicht, dit zou neerkomen op zo'n 130 à 170 euro per appartement/kantoor.

Het voorstel/ontwerp werd meegestuurd/ter beschikking gesteld op het portaal bij de uitnodiging van deze vergadering en wordt besproken op de algemene vergadering die beslist om een nieuw ontwerp te laten opmaken. [REDACTED] zullen hiervoor een nieuw voorstel formuleren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **25: Signalisatie site bespreking en stemming: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Om dit te financieren zal er een bijzondere opvraging gebeuren bij aanvang van de werken, als dit erdoor komt na het navragen bij alle mede-eigenaars, die dan allen hun akkoord moeten geven.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**
 - Nee: **0,00%**
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **26: Op vraag van mede-eigenaar(s): vervangen / aanpassen vaste ramen fitness door ramen die open kunnen (meerderheid 2/3)**

Hiervoor zijn verschillende offertes opgevraagd, er zijn 3 partijen die offerte hebben uitgebracht, echter geven zij aan dat het niet mogelijk is voor hen om de ramen volledig te vervangen door ramen die open kunnen maar ze kunnen wel ramen voorzien met verluchttingsroosters. De offertes werden meegestuurd/beschikbaar gesteld op het portaal. Dit komt neer op zo'n 25 - 30 euro per appartement.

Qualiglas: 1507 euro incl. BTW

Heldr: 1672 euro incl. BTW

Kwadro: 2024 euro incl. BTW

De algemene vergadering kiest om de offerte van

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
 - Nee: 100,00%(60221): [REDACTED]
- **27: Op vraag van mede-eigenaar(s): vervangen / aanpassen vaste ramen fitness door ramen die open kunnen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Gezien vorig agendapunt niet goedgekeurd werd, is dit niet meer van toepassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

• **28: Bespreking offerte vervangen vervuilde RWA detectoren parking (meerderheid 2/3)**

Tijdens het laatste onderhoud van de RWA bleek dat er 13 detectoren vervuild waren en aan vervanging toe waren.

Dit dient uiteraard gedeeld te worden met de parking van de Krono volgens het in de statuten vastgelegd percentage. 30% voor nieuwe molens, 70% voor Krono.

Dit komt neer op zo'n 30 euro per staanplaats.

Verdeelsleutel: 0022 - Alle aandelen ondergronds

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

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

• **28: Bespreking offerte vervangen vervuilde RWA detectoren parking: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Te betalen met het jaarlijks werkkapitaal.

Verdeelsleutel: 0022 - Alle aandelen ondergronds

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

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

• **29: 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.

- **30: 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%** (0)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **31: Varia (geen stemming)**

Er wordt opgemerkt door mevr. Verdonck dat er aan de gevels wel wat onkruid aanwezig is. Alsook komen er vlinderstruiken op. Er wordt gevraagd om een aannemer te laten komen in samenspraak met [REDACTED] om dit aan te pakken.

Er wordt gevraagd om na te gaan hoe het zit met de leuning aan de trap naar de binnentuinen, vorig jaar kwam dit aanbod op de algemene vergadering.

Er zal een rondvraag gebeuren of er interesse is in een gemeenschappelijke schoonmaak van de ramen, dit zal met deze mensen dan verder opgenomen worden.

- **32: 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

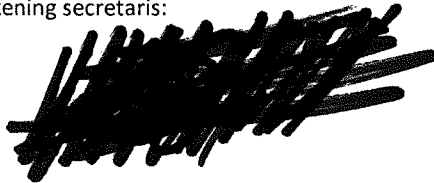
worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Eetcafé Toreke VZW, Vlotstraat 22, 9000 Gent datum 02/05/2024

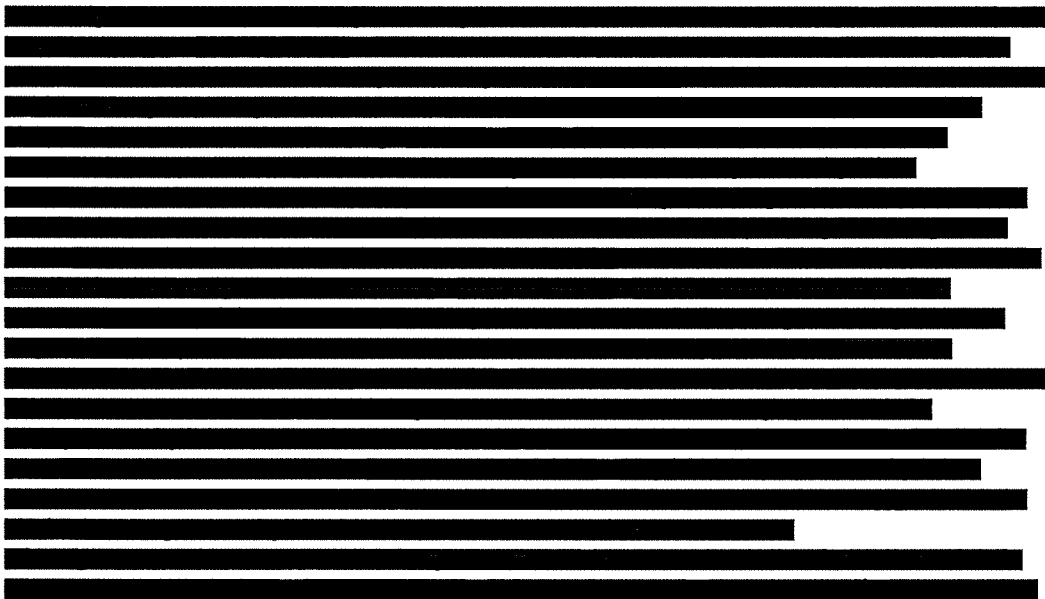
Handtekening secretaris:

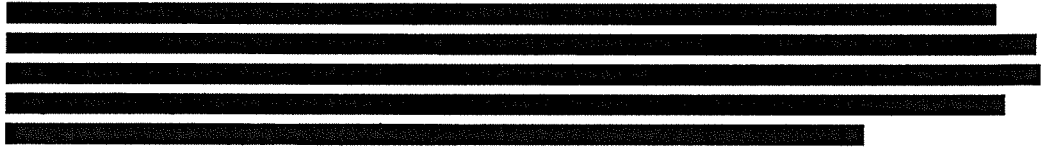


Handtekening Voorzitter:



Details





•



Notulen van de algemene vergadering van de V.M.E. De Nieuwe Molens (0563.893.266)

Tijdstip: 5/15/2023 6:30:00 PM

Aanwezig: 59169/100000 (59.17%) quotiteiten, 33/59 (55.93%) 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 18 uur 45

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

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (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%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **4: Bespreking van de inkomsten/uitgaven van het voorbije werkjaar; verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen. (geen stemming)**

De rekencommissaris(sen), ██████████ brengt/brengen verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Desgevallend: het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

- **5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/03/2022 - 28/02/2023] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/03/2022 t.e.m. 28/02/2023 bedragen € 210.400,71 (inclusief € 1.318,92 individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 158.471,40 (inclusief € 3.917,08 individuele kosten);

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%** (59169) (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%** (59169) (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 € 177.782,40 (4 kwartaalvoorschotten van elk € 26.945,60 en 2 bijzondere provisies advocaatkosten van € 20.000,00 en € 25.000,00 + 1 bijzondere provisie i.v.m. energiekosten); de totale onkosten beliepen € 210.400,71 (inclusief € 1.318,92 individuele kosten). Het permanent werkkapitaal bedraagt € 16.500,00. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 191.000

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%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8: Bepaling 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 te verhogen tot € 191.000 alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

De syndicus wijst erop dat als er omwille van bepaalde omstandigheden te weinig middelen zouden zijn deze steeds na overleg met de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris extra opgevraagd kunnen worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Tot heden werd géén reservekapitaal opgericht. Gezien het hier een recent gebouw betreft, dient wettelijk voorlopig nog géén reservekapitaal opgericht. De syndicus stelt ter vergadering dat de oprichting van een reservekapitaal sowieso aan te bevelen is als buffer voor plotse onvoorzienbare uitgaven.

- **10: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-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.

KEUZE OPT-OUT: De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

Opmerking: Indien geen 4/5 meerderheid wordt gehaald en derhalve wordt gekozen voor oprichting reservekapitaal zie punt 'Het reservekapitaal'

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0.00%** (0)
 - Nee: **100.00%** (59169) (unaniem)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **11: Verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus voor 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%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **12: Verlenen van kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. (meerderheid: 1/2 +1)**

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

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **13: Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor het voorbije werkjaar. (meerderheid: 1/2 +1)**

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige en financieel beleid in het voorbije werkjaar aan de rekencommissaris.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **14: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat (meerderheid: 1/2 +1)**

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 ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)

- Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **15: Mandaat ondertekening contract syndicus (meerderheid: 1/2 +1)**

De algemene vergadering verleent volmacht aan de voorzitter van de algemene vergadering om het mandaat van de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **16: Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). (meerderheid: 1/2 +1)**

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met unanimitieit stemmen, verkozen: [REDACTED] waarvan akte.

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%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **17: Ontslag en (her)verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 15/05/2023 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering. (meerderheid: 1/2 +1)**

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

[REDACTED]
[REDACTED] ½ + 1).

Stemmen tegen: // /

Onthouden zich: [REDACTED]

voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Er wordt door de syndicus toelichting gegeven bij de huidig lopende procedure(s).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **19: Toelichting bij de stand van zaken m.b.t. de dadingsovereenkomst tussen de VME, TONDELIER DEVELOPMENT en LOUIS DE WAELE + definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw (geen stemming)**

Toelichting bij de stand van zaken en de verdere planning.

De voorzitter, ██████████, licht de vergadering in m.b.t. de huidige stand van zaken en het standpunt van de Raad van Mede-Eigendom en de reden waarom er tot op heden nog niet tot een definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen kan overgegaan worden. Voorbeelden: slechte staat van ondergrondse keldergangen, waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen (lekken via dak, infiltratie via Secanspalenwand,...).

- **20: Bekrachtiging van volmacht aan de Raad van Mede-Eigendom / aan een afvaardiging van mede-eigenaars om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw. (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom om de V.M.E te vertegenwoordigen bij een definitieve oplevering van de gemene delen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **21: 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 omtrent de werkwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1/ Onderhoudscontract lift(en) - Coopman Orona:

Het contract verloopt namens de VME via de syndicus zodoende opvolging en interventies correct opgevolgd kunnen worden.

Er wordt gevraagd aan Coopman Orona om te melden als ze onderhoud uitvoeren. Alsook dat ze dit duidelijk signaleren aan de liften zelf.

2/ Contract periodieke keuring lift(en) - BTV:

Het contract verloopt namens de VME via de syndicus zodoende opvolging en interventies correct opgevolgd kunnen worden.

3/ Contract onderhoud brandmeldcentrale - De Jonge:

Het contract verloopt namens de VME via de syndicus zodoende opvolging en interventies correct opgevolgd kunnen worden.

Er wordt gevraagd om na te zien dat de doormelding concreet functioneert zoals het hoort.

4/ Schoonmaak gemeenschappelijke delen - Cleanpoint:

De schoonmaak gemeenschappelijke delen werd opgestart namens de VME op 03/05/2021 en wordt uitgevoerd volgens een overeenkomst met Cleanpoint.

Men haalt aan dat de controle van Cleanpoint niet goed verloopt. Er wordt aangehaald dat ze zelf hun werk meer en beter moeten controleren.

5/ Schoonmaak garage - Cleanpoint:

De vergadering keurt goed om de schoonmaak van de garage blijvend uit te voeren en dit met een frequentie van 6 maanden.

De uitvoering zal steeds in overleg gebeuren met de Raad van Mede-Eigendom van VME DE NIEUWE MOLENS en VME KRONO.

6/ Stadsverwarming Luminus: dit verloopt individueel per appartement.

7/ Elektriciteit (Luminus) en water (Farys) gemene delen: deze verbruikskosten verlopen vanaf 16/12/2020 via de VME, ondanks de voorlopige oplevering gemene delen nog niet heeft plaatsgehad. Het is niet langer te motiveren dat verbruikskosten ten laste gelegd worden bij de bouwheer.

8/ HVAC verloopt via Spie:

Er wordt aangehaald dat na de oplevering er steeds gekeken kan worden om hen in concurrentie te stellen en te vergelijken met andere partijen voor het onderhoud van de HVAC.

De waterverzachter is op heden defect, de stukken hiervoor zijn door Spie besteld. Dit wordt verder opgevolgd door de syndicus.

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 "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden, waarvan akte.

Er wordt aangehaald dat de verslagen van de keuringen/interventies steeds op het portaal dienen te komen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%** (0)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **22: Plaatsen van bijkomende signalisatie straatnaam en nummering residentie: Toelichting bij de stand van zaken door de werkgroep + hernieuwen mandaat voor realisatie signalisatie + nummering; plenaire bespreking + stemming. (meerderheid 1/2+1)**

██████████ zullen samen een voorstel uitwerken dat door de syndicus rondgestuurd zal worden waarbij men opmerkingen kan formuleren. De raad krijgt uiteindelijk volmacht om een definitief ontwerp te weerhouden. Dit zal gefinancierd worden met het gewone werkkapitaal, als dit onvoldoende blijkt zal in samenspraak met de raad van mede-eigendom een extra opvraging gebeuren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **93.23%** (55164)
 - Nee: **6.77%** (4005): ██████████
██████████ 1407
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **23: Dossier Energie en Duurzaamheid - Installatie laadpunten elektrische wagens: Toelichting door de werkgroep en het kantoor van de syndicus bij de mogelijkheden en de procedure: plenaire bespreking + stemming van de te ondernemen stappen (2/3 meerderheid)**

██████████ geeft toelichting via een presentatie en beantwoordt de vragen van de vergadering. Het voorstel werd vooraf aan de vergadering rondgestuurd naar iedere mede-eigenaar.

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over het voorgestelde principe, dat in bijlage bij het verslag meegestuurd wordt. De kostprijs voor het voorzien van de verzwaring van het vermogen + de bekabeling zal gedragen worden door de parkeerplaatsen / ondergrondse garages behalve door diegene die reeds op heden een laadpaal hebben.

Dit voorstel zal ook voorgelegd worden in V.M.E. Krono als zij niet meegaan wordt dit alleen door de V.M.E. Nieuwe Molens gedragen. Als dit gedragen wordt door beide V.M.E's zal dit zo'n 500 à 600 euro kosten per parkeerplaats / ondergrondse garage. Als dit alleen door V.M.E Nieuwe Molens gedragen wordt zal hier zo'n 200 euro bijkomen per parkeerplaats / ondergrondse garage. De prijs voor de te installeren laadpaal per parkeerplaats dient hierbij dan nog toegevoegd te worden.

■■■■■■■■■■ krijgt een uitzondering voor zijn 6 resterende plaatsen om die op zijn eigen systeem te installeren, los van het gemeenschappelijke systeem. De andere parkeerplaatsen / ondergrondse garages zullen allemaal aangesloten worden op het gezamenlijke systeem.

De raad zal dit dossier verder mee opvolgen. De kosten hieraan verbonden zullen extra opgevraagd worden bij aanvang van de werken.

Verdeelsleutel: 00221 - Alle aandelen garages en parkeerplaatsen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (11063)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (135): ■■■■■■■■■■ : 135
 - Blanco: (0)
- **24: Dossier Laadpalen: Goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO) (2/3 meerderheid)**

Dit punt komt te vervallen gezien het vorig punt weerhouden is.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (59169) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **25: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

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

- **26: 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%** (59169) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **27: Diversen (geen stemming)**

- [REDACTED] vraagt of er mogelijks een bezwaar zou zijn als men aan de binnenzijde van ons terras iets van een scherm in gevlochten wilg of andere deftige materie zouden mogen installeren. [REDACTED] zal kijken om voorstel uit te werken en zal dit opnemen met de syndicus en de rvme. Men haalt aan dat het voorstel in lijn dient te liggen met de andere systemen die op heden aanwezig zijn.

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- Er wordt gevraagd [REDACTED] om een sleutelkastje te installeren. Dit zou geïnstalleerd worden onder de plaats waar op heden de sleutelkluis hangt van de brandweer. De algemene vergadering heeft hier geen bezwaar.

- De trap naar de tuintjes heeft geen leuning, er wordt opgenomen met Tondelier dat men dat moest voorzien.

- Er wordt aangehaald dat als men zonnewering plaatst het kleur allemaal hetzelfde dient te zijn zodanig dat het uitzicht uniform blijft.

- **28: 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 21 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.

Locatie: Jozef Guislaan 43 te Gent datum 15/05/2023.

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Details

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

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

Gebouw: De Nieuwe Molens(0563.893.266)
Tijdstip: 28/06/2022 om 18u00
Aanwezig: 57660/100000 (57,66%) quotiteiten, 36/59 (61,02%) 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 18u00.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**
De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **4: Bespreking van de inkomsten/uitgaven van het voorbije werkjaar; verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen. (geen stemming)**
De rekencommissaris [REDACTED] brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris wordt als bijlage toegevoegd aan dit verslag en is tevens consulteerbaar op het webportaal.

- **5: Toelichting door de Raad van Mede-Eigendom bij de bestaande warmtelevering Stadsverwarming Luminus (geen stemming)**
Raadslid [REDACTED] geeft verder toelichting omtrent dit agendapunt. De relevante informatie wordt tevens als bijlage toegevoegd aan dit verslag en is tevens consulteerbaar op het webportaal.
- **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/03/2021-28/02/2022] (meerderheid 1/2+1)**
De onkosten voor het werkjaar 01/03/2021 t.e.m. 28/02/2022 bedragen € 158.471,40 (inclusief € 3.917,08 individuele kosten). De onkosten van vorig werkjaar beliepen € 80.464,02 (inclusief € 9.025,41 individuele kosten).

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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **7: 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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

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

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de begroting 2022/2023:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 107.782,40(4 kwartaalvoorschotten van € 26.945,60 en 2 bijzondere provisies advocaatskosten van € 15.000,00 en € 7.500,00).

De totale onkosten beliepen € 158.471,40 (inclusief € 3.917,08 individuele kosten);het permanent werkkapitaal bedraagt € 16.500,00.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 167.000,00.

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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **9: Bepaling 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** alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **10: Toestand van het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal. (meerderheid: 1/2 +1)**

Tot heden werd géén reservekapitaal opgericht. Gezien het hier een recent gebouw betreft, dient wettelijk voorlopig nog géén reservekapitaal opgericht. De syndicus stelt ter vergadering dat de oprichting van een reservekapitaal sowieso aan te bevelen is als buffer voor plotse onvoorzienbare uitgaven.

De algemene vergadering stemt over de oprichting van om een reservekapitaal op te richten, waarvan akte.

• **11: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-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.

De algemene vergadering beslist, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **12: Verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus voor 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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **13: Verlenen van kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. (meerderheid: 1/2 +1)**

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

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **14: Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor het voorbije werkjaar. (meerderheid: 1/2 +1)**

De algemene vergadering verleent kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige en financieel beleid in het voorbije werkjaar aan de rekencommissaris.

Verkozen 100% van de overige stemmen (> ½ + 1).

Stemmen tegen: // /

Onthouden zich: [REDACTED] waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **15: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat (meerderheid: 1/2 +1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden, op basis van volgend ereloon:

- 1.616,74 euro/maand, excl. BTW (*), forfait per gebouw indexering: + 5%
- GDPR onderhoudskost is in het ereloon inbegrepen. (*) Huidige BTW -aanslagvoet: 0% (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging)

Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat consulteerbaar is via het webportaal van het gebouw "algemeen documenten/syndicusovereenkomst". De overeenkomst eindigt van rechtswege op

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over de verlenging mandaat voor 1 jaar, dit minstens tot aan eerstvolgende Statutaire Algemene Vergadering 2023.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **16: Mandaat ondertekening contract syndicus (meerderheid: 1/2 +1)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over het verlenen van het mandaat aan de voorzitter van deze algemene vergadering om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **17: Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). (meerderheid: 1/2 +1)**

Tot rekencommissaris wordt door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met unanimitieit stemmen, verkozen: XXXXXXXXXX, waarvan akte.

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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **18: Ontslag en (her)verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 28/06/2022 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering. (meerderheid: 1/2 +1)**

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. Volgende mede-eigenaars stellen zich (opnieuw) kandidaat, voor een periode van 1 jaar. De verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **19: Toelichting en bekrachtiging van 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%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **20: Toelichting bij de stand van zaken m.b.t. de dadingsovereenkomst tussen de VME, TONDELIER DEVELOPMENT en LOUIS DE WAELE + voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw (geen stemming)**

De syndicus en Raad van Mede-Eigendom geven toelichting bij de stand van zaken:

- De Voorlopige Oplevering wordt binnen de dadingsovereenkomst toegekend per 25/05/2021 met lijst van openstaande opleveringspunten, gebreken en tekortkomingen.
- De opstart met expert ir. Koen Van de Velde (Condek bv) m.b.t. het hygrothermisch comfort, de Geurhinder en de problemen met waterdichtheid van de residentie, andere dan de waterinfiltraties in de parkeerkelder, werd voorzien waarbij er een technische vergadering heeft plaatsgehadt dd. 09/05/2022. Hiervan werd op datum van deze Algemene Vergadering nog steeds geen technisch rapport ontvangen.

Verder werden volgende zaken reeds uitgevoerd:

- De fietsenstalling is conform de verwachtingen/afspraken vernieuwd
- De coating met epoxyverf is conform de afspraken aangebracht in de ondergrondse delen
- De tussentellers elektriciteit zijn conform afspraak geplaatst
- Het afleveren van de keuring van het gescheiden rioleringsstelsel is gebeurd
- De waterdichting behandeling ondergrondse garages wordt uitgevoerd, waarbij een engagement loopt tot 25/05/2031 m.o.o. waterdichtheidsklasse 1 van Secanspalenwand.

De syndicus en de Raad van Mede-Eigendom zullen de mede-eigenaars bij verdere behandeling en evolutie van het dossier op de hoogte brengen.

- **21: Bekrachtiging van volmacht aan de Raad van Mede-Eigendom / aan een afvaardiging van mede-eigenaars om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw. (meerderheid: 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de volmacht verder te verlenen aan de Raad van Mede-Eigendom ter vertegenwoordiging van de VME bij de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **22: Aanpassen Reglement van Interne Orde - Hoofdstuk XI. Dakterras Parkgebouw - artikel 5: "Het is toegelaten te roken op het dakterras. Het houden van een BBQ op de daartoe voorziene plaats is echter niet toegelaten.": plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus legt ter stemming voor om het artikel onder Hoofdstuk XI. Dakterras Parkgebouw -artikel 5 aan te passen waarbij zowel het roken als het BBQ'en wordt verboden op het dakterras.

Na plenaire vergadering stemt de vergadering over voormelde wijziging in het Reglement van Interne Orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(40847)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (16813):

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] 1329

- **23: 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 omtrent de werkingswijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1/ Onderhoudscontract lift(en) - Coopman Orona

2/ Contract periodieke keuring lift(en) - BTV

3/ Noodtelefoon lift - M2M TEC

4/ Brandpreventie (haspels, blussers en noodverlichting) - SomatiFie

5/ Contract onderhoud brandmeldcentrale - De Jonge

6/ Schoonmaak gemeenschappelijke delen - Cleanpoint:

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om het huidig onderhoudscontract te laten doorlopen minstens tot aan de volgende algemene vergadering.

Bijkomend geeft de algemene vergadering het mandaat aan de syndicus om naar aanleiding van een volgende Statutaire Algemene Vergadering een marktanalyse te doen en meerdere voorstellen te bekomen en voor te leggen.

7/ Schoonmaak garage - Cleanpoint:

De vergadering keurt goed om de schoonmaak van de garage uit te voeren in de komende periode 2022.

De uitvoering zal steeds in overleg gebeuren met VME DE NIEUWE MOLENS en VME KRONO.

8/ HVAC - SPIE:

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om het huidig onderhoudscontract

te laten doorlopen minstens tot aan de volgende algemene vergadering.
Bijkomend geeft de algemene vergadering het mandaat aan de syndicus om naar aanleiding van een volgende Statutaire Algemene Vergadering een marktanalyse te doen en meerdere voorstellen te bekomen en voor te leggen.

9/ Stadsverwarming Luminus: dit verloopt individueel per appartement.

10/ Elektriciteit (Luminus) en water (Farys) gemene delen

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%**(0)
 - o Onthouding: (0)
- **24: Organisatie en inventarisatie periodiek onderhoud privaatieve installatie HVAC; plenaire bespreking (geen stemming)**

Naar aanleiding van deze algemene vergadering legt de syndicus een vrijblijvend voorstel voor via de huidige onderhoudsfirma SPIE:

Satellietunit appartement

1x Groot onderhoud bestaande uit:

-controle van de temperaturen;-nakijken van de dichtheid;-aanspannen van de dichtingen indien nodig;-onderzoeken van de veiligheidskleppen;-nakijken van de regeling.

Luchtcirculatieaggregaat

1x Groot onderhoud bestaande uit:

-reinigen van binnen-en buitenomkasting;-reinigen van turbine en motoren;-reinigen of vervangen van de luchtfilters;-controle van de bedieningsorganen en elektrische beveiligingen;-werkingstest.

In de prijs inbegrepen:

- De werkuren en verplaatsingskosten van het personeel

Niet in de prijs inbegrepen :

- Keuringen, attesten, as-built, • Werken uit te voeren na kantooruren • Luchtfilters
 - o FiltersetKineticB G3 € 19,51
 - o FiltersetKinetic PLUS G3 € 22,55
 - o Filterset HRUC F7 € 86,00

- **Totaalprijs per appartement: € 201,78 exclusief B.T.W.**

- De toegepaste BTW bedraagt 21%. Verdere verkoopvoorwaarden:
 - Optie: 1 maand
 - Uitvoeringstermijn: in overleg
 - De facturatie zal steeds gericht worden aan SYNCURA GENT

De syndicus zal een éénmalige rondvraag doen met oog op het collectief organiseren van het privaat onderhoud installatie HVAC.

25: Plaatsen van bijkomende signalisatie straatnaam en nummering residentie: Samenstelling werkgroep + verlenen mandaat voor realisatie signalisatie + nummering; plenaire bespreking + stemming. (meerderheid 1/2+1)

Ten einde de aanduiding van de residentie, met in het bijzonder de nummering, te verbeteren wordt voorgesteld om bijkomende signalisatie te plaatsen.

Ter uitwerking van dit dossier wordt er een werkgroep samengesteld met volgende leden:

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verder geeft deze algemene vergadering het mandaat aan de werkgroep om dit onderwerp uit te werken en te herleiden tot 1 concreet voorstel waarvoor meerdere prijsoffertes zullen opgevraagd worden.

Bij uitbreiding van het mandaat zal de werkgroep na prijsofferte-analyse de opdracht geven aan de meest interessante partij.

Om de werken te financieren zal de syndicus een bijkomende provisie opvragen, dit volgens verdeelsleutel 0010.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over voormelde werkwijze.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **26: Dossier Energie en Duurzaamheid - Installatie laadpunten elektrische wagens: Toelichting door de werkgroep en het kantoor van de syndicus bij de mogelijkheden en de procedure: plenaire bespreking + stemming. (2/3 meerderheid)**
De werkgroep en de syndicus geven toelichting via een powerpoint-presentatie en beantwoordt de vragen van de vergadering.

De powerpoint-presentatie is te raadplegen na deze vergadering via de portaalsite My Syncura.

In het bijzonder wordt meegedeeld dat er geen gemeenschappelijke zones beschikbaar zijn voor het installeren van collectieve laadpalen.

Ten einde dit dossier met betrekking tot de installatie in de ondergrondse parking verder vorm te geven stemt de vergadering over het verlenen van het mandaat aan de werkgroep (samen met VME KRONO) om de mogelijkheden verder te uit te werken.

Daarbij aansluitend heeft de werkgroep de beslissingsbevoegdheid via deze algemene vergadering bekomen om desgevallend de besproken studie te laten opmaken (kostprijs: 15,00 EUR / staanplaats).

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over het voorgestelde principe.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **27: Dossier Energie en Duurzaamheid - Leveren en plaatsen zonnepanelen i.f.v. algemene delen: Opstart haalbaarheidsstudie Energiecentrale Stad Gent; toelichting door het kantoor van de syndicus en de Raad van Mede-Eigendom (geen stemming)**
Ter gelegenheid van deze algemene vergadering wordt het voorstel tot het plaatsen van zonnepanelen i.f.v. de algemene delen voorgelegd.

Gelet op de beperkte oppervlaktes en mogelijkheden wordt dit dossier afgesloten zonder verder gevolg.

Er zal bijgevolg geen haalbaarheidsstudie opgemaakt worden.

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

Rekening houdende met de bespreking onder agendapunt 26 stemt de algemene vergadering om dit agendapunt integraal te verdagen naar een volgende algemene vergadering waarop beide punten (resp. agendapunt 26 en 28) hernomen zullen worden. Bijgevolg stemt de algemene vergadering momenteel om niet akkoord te gaan met de voorgelegde teksten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **29: Vraag van mede-eigenaar [REDACTED] ([REDACTED])**
**Aanvraag regularisatie afwijking op de statuten m.b.t. airocinstallatie op
privatief terras: Toelichting door mede-eigenaar; plenaire bespreking + stemming. (2/3
meerderheid)**

Naar aanleiding van deze algemene vergadering wenst de [REDACTED]
[REDACTED] aanvraag tot regularisatie voor te leggen met oog op het bekomen van een
afwijking op de statuten m.b.t. de geplaatste airco op het privatief terras.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om deze afwijking niet toe te laten
en de statuten strikt na te leven. Derhalve wordt aan de mede-eigenaar vriendelijk doch met
aandrang verzocht om de situatie aan te passen conform de statuten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(57660) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **30: Vraag van mede-eigenaar [REDACTED] ([REDACTED])**
**Aanvraag regularisatie afwijking op de statuten m.b.t. doorvoer gashaard westgevel cfr.
beslissing dd. 23/04/2018: Toelichting door mede-eigenaar; plenaire bespreking +
stemming. (2/3 meerderheid)**

Naar aanleiding van deze algemene vergadering wenst de eigenaar van [REDACTED]
[REDACTED] een aanvraag tot regularisatie voor te leggen met oog op het bekomen van een
afwijking op de statuten m.b.t. de geplaatste doorvoer gashaard westgevel.

De algemene vergadering maakt zich de bedenking over de technische uitvoering van deze
doorvoer. Te meer omdat er vastgesteld wordt dat er waterinsijpeling hoorbaar is ter hoogte
van de doorvoer. Bijkomend wordt vastgesteld dat er een inbreuk wordt gepleegd door
werken uit te voeren aan gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke buitengevel)
zonder toelating.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om deze afwijking niet toe te laten
en de statuten strikt na te leven. Derhalve wordt aan de mede-eigenaar vriendelijk doch met
aandrang verzocht om de situatie aan te passen conform de statuten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **96,10%**(55409)
- Nee: **3,90%**(2251): [REDACTED] : 2251
- Onthouding: (0)

- **31: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

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

- **32: 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%**(57660) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **33: Diversen (geen stemming)**

De syndicus deelt de algemene vergadering mee dat er op 30/06 een interventie gepland staat met de firma Somfy naar aanleiding van de diverse problemen met zonnescreeën en markisoletten. De syndicus volgt dit verder op en zorgt voor communicatie t.a.v. de mede-eigenaars.
- **34: 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 **22u15**.

Na lezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris 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, 28/06/2022

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Details

- 