

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VME RESIDENTIE RIVERBANK

Ondernemingsnummer: 0885.158.949

Maandag 24 juni 2024 – 15.00 u

Kantoor Syncura Gent – Poortakkerstraat 91 bus 501

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

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	7/11 (63,64 %)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	743/1000 (74,30%)

De vergadering wordt geopend om 15.06 u.

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

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

De voltallige BAV gaat hiermee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (743) (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.

De voltallige BAV gaat hiermee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

3. Dossier renovatiewerken betonherstellingen gevel : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)

Zoals werd besproken tijdens de laatste SAV van 08 april 2024 werd er door eigenaar contact opgenomen met de firma Porbel om offerte aan te leveren voor de herstelling van de betonluifel zodat verdere degradatie en bij gevolg vallende brokstukken van het beton kan worden voorkomen.

De offerte die sinds 6 juni beschikbaar stond via Dobby omvat een totale kost van 11.200 excl. BTW (6%).

Na enig overleg beslist de voltallige BAV dat de werken noodzakelijk zijn en aldus dienen te worden uitgevoerd.

De voltallige BAV is dan ook van mening dat deze werken mogen worden toegezegd.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

4. Dossier renovatiewerken betonherstellingen gevel : financiering (meerderheid 1/2+1)

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering een bijkomende opvraging te zullen uitsturen ten bedrage van 12.500 euro.

De voltallige BAV gaat hiermee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

5. Dossier bijkomende plaatsing zonnepanelen : plenaire bespreking (2/3 meerderheid

Tijdens de SAV van MA 08/04/2024 kwam naar boven dat er naast de diende te bekeken worden in welke mate het mogelijk was om bijkomende zonnepanelen te laten installeren op het dak van de residentie.

Hiervoor werd contact gelegd met de aannemer die de initiële installatie heeft geplaatst. Deze is van mening dat de maximale capaciteit van het dak nog de plaatsing van 28 panelen toelaat.

Aangezien er 11 appartementen zijn in het gebouw, wil dat zeggen dat er per appartement nog plaats is voor twee extra panelen. De prijs voor twee panelen is 1.000 excl. btw (cfr 'offerte' op Dobby).

Er wordt tijdens de BAV telefonisch contact opgenomen met installateur ESA TECHNICS om bepaalde zaken technisch af te stemmen.

Na enig overleg beslist de voltallige BAV dat er voorlopig geen offertes worden toegezegd.

Er zal worden gestart met een algemeen rondschrijven naar alle mede-eigenaars om te weten te komen in welke mate iedere afzonderlijke eigenaar bereid is om deze extra investering te doen. In datzelfde schrijven zal meteen de vraag worden gesteld hoeveel panelen men wenst zodat in functie daarvan, de meest geschikte indeling kan worden gemaakt.

Dit schrijven zal worden uitgestuurd voor het einde van de maand juli 2024 zodat er kort op de bal kan worden gespeeld. De termijn waarbinnen kan worden gereageerd zal worden beperkt tot 14 dagen.

De syndicus zal hierover ook in overleg met de legal-afdeling bekijken in welke mate deze werken nadien kunnen worden toegezegd zonder dat daarvoor nogmaals een officiële vergadering voor dient bijeen te komen.

Van zodra er meer concrete informatie ter beschikking is, zal die ook online worden geplaatst via Dobby.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6. Dossier bijkomende plaatsing zonnepanelen : financiering (meerderheid 1/2+1)

Dit punt is voorlopig niet van toepassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (743) (unaniem)
- Blanco: (0)

7. 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.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- o Ja: **0,00%** (0)
- o Nee: **100,00%** (743) (unaniem)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

8. 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.

De voltallige BAV gaat hiermee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

9. Varia (geen stemming)

Problematiek koudwaterleidingen:

Nadat de uitnodiging van de BAV werd opgemaakt kwam aan het licht dat de stijgleidingen in het gebouw in verregaande mate verouderd zijn.

Op vraag van eigenaar De Smedt - De Schutter is Temperatuurexpert inmiddels langs geweest en heeft men offerte bezorgd voor het vervangen van alle privatieve waterleidingen.

De offerte omvat een totaalbedrag van € 11.971,60 incl. btw.

Na enig overleg is de voltallige BAV van mening dat dit werken zijn die niet kunnen wachten tot de eerstvolgende Algemene Vergadering. Omwille van die reden zal er een schriftelijke besluitvorming worden georganiseerd zodat dit in goede verstandhouding en conform de wet op de mede-eigendom kan gebeuren.

De syndicus zal de gepresteerde uren hiervoor aanrekenen als niet-recurrente prestatie.

De dakgoten van garage

Er wordt opgemerkt dat de garage van het appartement 205 te kampen heeft met een vochtproblematiek ter hoogte van de dakgoot. De oorzaak zou te wijten zijn aan de gravitaire afwatering van het terras van het appartement met nummer 203. Gezien de garages privaat van aard zijn, valt dit probleem buiten de bevoegdheid van de syndicus.

Laatstvermelde zal het mailadres van De heer Declercq overmaken aan de eigenaars van appartement 203.

Problematiek foutparkeerders voor de garage:

Er wordt opgemerkt door de aanwezige eigenaars dat er vaak voertuigen deels voor de gemeenschappelijke poort geparkeerd staan. De syndicus zal in pikken op de communicatie die er daaromtrent eerder is geweest door één van de eigenaars zodat de aanwezige lijnen op de straat nog eens herschilderd zouden kunnen worden. Op die manier wordt er getracht dit in de toekomst te voorkomen.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (743) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10. Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

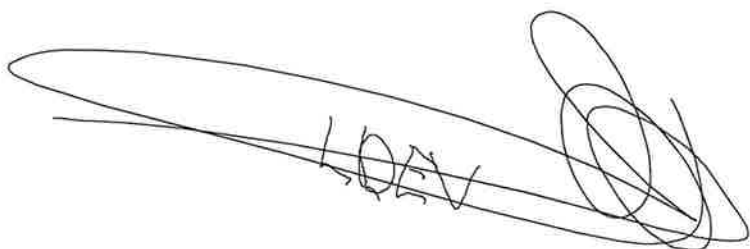
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de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

De Bijzondere Algemene Vergadering wordt afgesloten om 16.12 u uur.

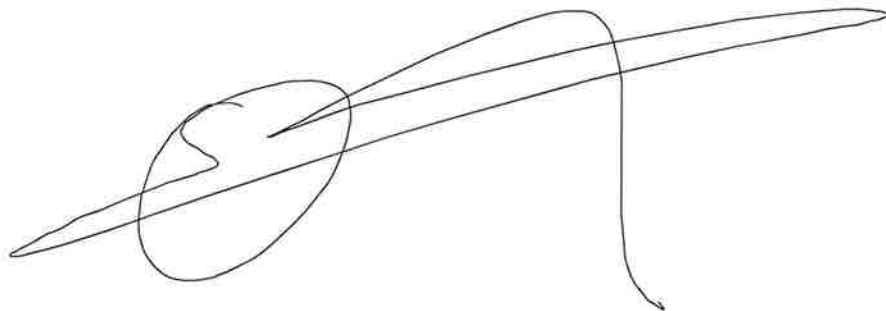
Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: kantoor: Syncura Gent

Handtekening secretaris: Len De Vrieze – Syncura (VM-Vastgoedbeheer)



Handtekening Voorzitter: Geert Van Den Berge



Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (743)- (Unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)