

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE LAMARTINE
Ondernemingsnummer 0851.822.029
Dinsdag 23 mei 2023 om 18.00 uur
In DE ABT (Beiaardzaal) – Lange Kruisstraat 4 – 9000 GENT

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

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

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

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 15 op 24 hetzij 62,50%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 5.965 / 10.000 hetzij 59,65%

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

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **Mr. Kristof Welleman**.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

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

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

De rekencommissaris, **Mevr. Lies Delie** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting door het kantoor van de syndicus bij de door haar geformuleerde opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal via "syndic documenten / rekencommissaris".

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

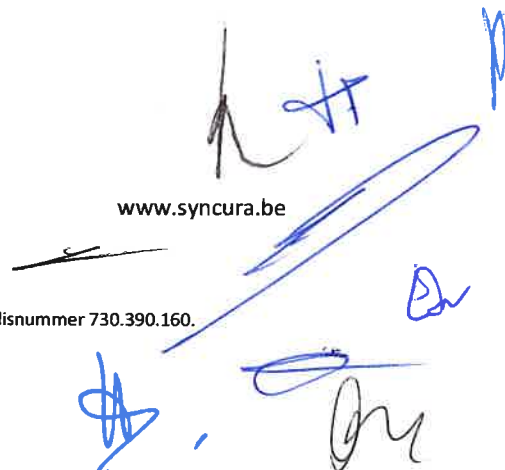
De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om, desgewenst, ter vergadering, toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden.

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2021: **€ 16.414,86**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: **+€ 10.000** (2 opvragingen van € 5.000)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2022: **€ 26.414,86**



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

De onkosten voor het werkjaar 1/01/2022 tot 31/12/2022 bedragen € 51.499,75 (inclusief € 259,99 privatieve kosten en € 8.644,26 privaatief verbruik); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 50.344,18

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

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

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

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

9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **meerderheid tegen minderheid (94,28% stemt voor, 5,72% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaar De Smet stemt tegen)** kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

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

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

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt € 599,20.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de



vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

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

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: **Mevr. Lies Delie**.

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

14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande raad (**Mevr. Lies Delie, Mr. Bart Deltour, Mevr. Patricia De Meulemeester, Mr. Geert Leleu en Mr. Kristof Welleman**) stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van **1 jaar**; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Alle kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen herverkozen.

15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

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

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 56.000** (4 x € 14.000); de totale onkosten beliepen **€ 51.499,75**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 16.000**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 57.175**.


2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

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

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks).



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

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, **unaniem** / ~~meerderheid tegen minderheid~~ om twee opvragingen van € 5.000 te doen in de sleutel 0015, de eerste opvraging op 01/08/2023, de tweede op 01/12/2023.

18. Reglement van Interne Orde (deel B): bekrachtiging (2/3 meerderheid)

Op de algemene vergadering van 2022 werd gevraagd het door Mevr. Delie bijgewerkte deel B mee te sturen met de notulen teneinde alle eigenaars de kans te geven hier opmerkingen over te maken.

Er kwamen geen opmerkingen binnen, de syndicus vraagt dan ook aan de algemene vergadering om dit deel B te bekrachtigen. De laatste versie van het RIO zal worden gepubliceerd op het portaal opdat dit ter inzage is voor alle mede-eigenaars.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

Er wordt op aangedrongen dat elke verhuis wordt gemeld aan de syndicus. Er wordt ook nogmaals aangedrongen dat de gegevens van alle huurders aan de syndicus worden doorgegeven (namen, adres, mail en GSM), dit is trouwens een wettelijke verplichting.

19. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: Onderhoudscontract met DE LIFT: geen opmerkingen
2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: het laatste keuringsverslag wordt voorgelegd
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomsten met DE LELIE en DR. TROTTOIR: alle containers dienen steeds te worden buitengezet en tijdig te worden binnengehaald. Er zal een extra papiercontainer worden besteld en een kapotte container vervangen (via DR. TROTTOIR). Er wordt gevraagd DE LELIE te wijzen op het maandelijks reinigen van de keldervloer (aantekenlijst en takenkaart).
4. Brandveiligheid: Overeenkomst met SICLI: er zal worden nagekeken welke brandbestrijdingsmiddelen er zijn en deze laten keuren.
5. Verwarming-sanitair: Onderhoudscontract met TEMPERATUUR.EXPERT: deze firma is 24/7 bereikbaar op het nummer 09/324.90.50.
6. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. De huidige overeenkomsten worden besproken.

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

20. Afsluiten polis rechtsbijstand (½ + 1 meerderheid)

Naar aanleiding van een recent schadegeval maar ook eerder reeds gevraagd door een andere mede-eigenaar, werd de vraag gesteld of er kan worden overwogen een polis rechtsbijstand af te sluiten. De syndicus vroeg hiertoe offerte op bij makelaar INSURES en licht het voorstel toe. De jaarpremie zou

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'h', 'A', 'EN', and 'lu']

neerkomen op € 650 (premie VME ALL-RISK). De belangrijkste dekkingen worden overlopen in de brochure die de eigenaars wordt overhandigd.

Na bespreking beslist de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid (51,18 stemt voor, 48,82 stemt ~~voor~~, 0 onthoudingen, mede-eigenaars Deltour, Immo-Consulting, Demoor, Reconsult, Marckx en Leleu stemmen tegen ~~51,18~~)** om dergelijke polis af te sluiten. De syndicus zal hiertoe de nodige stappen ondernemen teneinde deze uiterlijk 01/07/2023 te laten ingaan.

tegen d

21. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen inzake deze periodieke keuring. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting. Door de nieuwe verstrenge wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

De keuring werd uitgevoerd op 05/05/2023, doch door een miscommunicatie met BTV, gebeurde dat slechts voor één van de twee borden (links). Het tweede bord zal worden gekeurd op 05/06/2023 waarna de syndicus offertes zal opvragen bij enkele elektriciens om de installatie (die nagenoeg zeker niet conform zal zijn) in orde te zetten. Deze offertes zullen op de algemene vergadering van 2024 worden voorgelegd om hierin een beslissing te nemen.

De syndicus meldt aan de algemene vergadering dat op 21/06/2023 het gebouw zal worden uitgerust met digitale meters, dit zowel voor de privatieveen als voor de gemene delen.

22. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI). Financiering (½ + 1 meerderheid)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, een bedrag hiertoe werd reeds opgenomen in de begroting. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

23. Wettelijk verplichte verwarmingsaudit: Toelichting en offerte (½ +1 meerderheid)

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

Aangezien de verwarmingsinstallatie van het gebouw in mei 2019 werd geplaatst, dient deze audit in principe pas volgend jaar door te gaan. De syndicus vroeg offertes op bij TREMA (€ 790 incl. BTW) en CRESCON (€ 411,40 incl. BTW).

Na bespreking beslist de algemene vergadering deze opdracht toe te wijzen aan CRESCON, wel maar uit te voeren in voorjaar 2024. Na afwerking van het rapport, zal dit ter beschikking worden gesteld op het portaal.

24. Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (½ + 1 meerderheid)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, een bedrag zal daartoe in de begroting 2024-2025 worden opgenomen. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

25. Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'EN' and 'M'.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen, eveneens op elke verdieping.

De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders.

26. Asbestproblematiek (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze problematiek. De staalname die gebeurde na kennisgeving aan de syndicus van een loskomende buisisolatie in de kelder, toonde aan dat er wel degelijk sprake is van asbest.

De syndicus stelt voor de verplichting van 1 mei 2025 niet af te wachten en zo snel mogelijk een asbestinventaris van de algemene delen te laten opmaken door Labo ECCA. Op basis van deze inventaris kan dan worden gekeken welke de te nemen stappen zijn en hoe dringend deze zijn.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord om een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om in eerste instantie de reeds vastgestelde asbesthoudende isolatie te laten verwijderen, dit na opvraging van minstens twee offertes. Na opvraging van deze offerte, zullen deze aan alle eigenaars worden overgemaakt.

27. Plan van aanpak 2023-2025 (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)

De syndicus komt terug op het verslag van vorig jaar en de recente bijeenkomst van de raad van mede-eigendom. Hieruit werden volgende prioriteiten vastgelegd in een plan van aanpak :

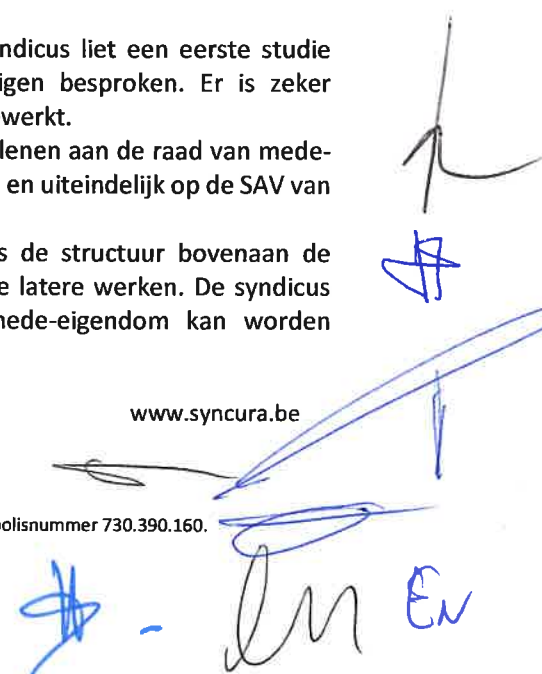
Ten eerste dient de situatie asbest te worden geëvalueerd, de syndicus verwijst hiervoor naar de beslissing in punt 26.

Ten tweede dienen de **stijgleidingen** te worden aangepakt. Mede-eigenaar Deltour ging hierrond in gesprek met installateur TEMPERATUUR.EXPERT (de syndicus verwijst naar de offerte die deze firma vorig jaar reeds uitbracht : € 21.395,21 per koker) en stelt aan de algemene vergadering voor hier eerst een studie te laten uitvoeren door de firma VAN MARCKE. Kostprijs is € 2.880 excl. BTW. Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om deze studie te laten uitvoeren. De raad van mede-eigendom wordt **unaniem** gemandateerd om na deze studies de offerte van TEMPERATUUR.EXPERT te laten actualiseren en minstens één andere offerte op te vragen teneinde op de algemene vergadering van 2024 hierin een beslissing te nemen. Voor wat betreft de financiering van de studie zal het reservekapitaal worden aangesproken. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

Ten derde is er de vraag voor het plaatsen van zonnepanelen. De syndicus liet een eerste studie opmaken door DE ENERGIECENTRALE, deze wordt met de aanwezigen besproken. Er is zeker potentieel voor VME LAMARTINE, maar dit dient verder te worden uitgewerkt.

Na bespreking beslist de algemene vergadering om een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om dit verder uit te werken samen met DE ENERGIECENTRALE en uiteindelijk op de SAV van 2024 een concreet dossier ter stemming voor te leggen.

Er wordt eveneens voorgesteld om na opvragen van enkele offertes de structuur bovenaan de voorgevel te herstellen en op te frissen, dit voorafgaand aan mogelijke latere werken. De syndicus vraagt aan de algemene vergadering of ook hier de raad van mede-eigendom kan worden



gemandateerd om voor een maximum bedrag van € 5.000 de nodige werken te laten uitvoeren. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord. De financiering kan geschieden uit het reservekapitaal.

28. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

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

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

29. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)

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

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

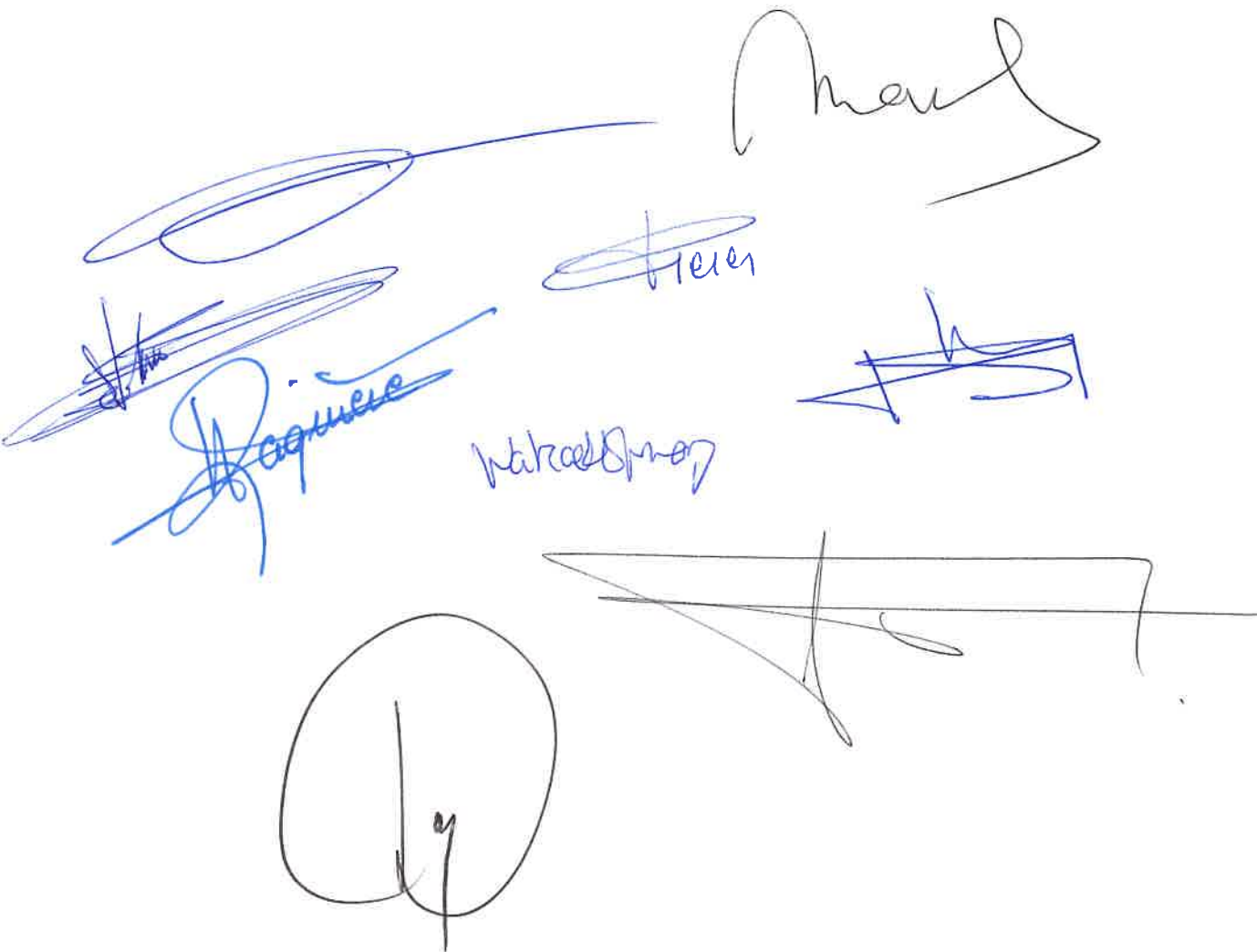
Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van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

30. Diverse

De verlichting in de kelder dient te worden nagekeken (ook in de privatieve kelder van Mevr. Laquiere)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.10 uur.

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



A collection of handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Maurice', 'Helen', 'Jacques', 'Nikolaï', and 'Dy'.

GENT (Sint-Denijs-Westrem), 23 mei 2023
Dossierbeheerder Luc Gyssels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie LAMARTINE
Ondernemingsnummer 0851.822.029