

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 05-02-2024 om 17:00

NOTULEN VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING GEHOUDEN OP MAANDAG 5/2/2024 OM 17 UUR IN 'T SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 EN 15 OKTOBER

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 10 SEPTEMBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (BW art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	15	Van totaal	24		
Aandelen aanwezig	66868	Van totaal	100005	Aandelen %	66.86%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		66.868	0	0
Telling	66868 van 66868	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Rentergem

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		66.868	0	0
Telling	66868 van 66868	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Datum: 05-02-2024 om 17:00

De syndicus staat in voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Renovatie stookinstallatie (vervangen mazoutketel door gasinstallatie) - toelichting/bespreking bekomen offertes

Op basis van de aanbevelingen opgenomen in de eerder uitgevoerde studie werden offertes opgevraagd voor renovatie van de stookinstallatie. Zoals beslist door de AV dd 9/10/2023 wordt daarbij geopteerd voor een installatie op aardgas.

Er werden offertes opgevraagd bij Hoedekie / Bracq Alain / ThermoChauffe en Senec.

> afbraak en afvoeren bestaande installatie (verwijderen asbest niet vervat)

> nieuwe installatie (cascade 2 ketels / 90kw)

> hergebruik reeds vernieuwde inox rookgasafvoer

> hergebruik reeds vervangen circulatiepomp

> conformiseren stooklokaal (stooklokaalnorm)

> optioneel/privatief : radiatorkranen / boilers

Senec ging niet op onze vraag in.

Er werd een plaatsbezoek aangevraagd door Fluvius om na te gaan op welke manier/plaats een bijkomende gasteller voor de algemene delen kan worden voorzien.

Mits het debiet dat thans het gebouw binnenkomt volstaat, zou een bijkomende teller kunnen voorzien worden. Deze dient (om veiligheidsredenen) in het tellerlokaal geplaatst.

Daarbij zijn wellicht enkele structurele aanpassingen nodig omdat men deze teller tegen de voorgevel (raam) zou plaatsen.

Er wordt een bijkomend bezoek met een techniker gepland.

Daarnaast werden offertes ingewonnen voor reinigen en opspuiten van de ondergrondse mazouttank.

De diverse bekomen offertes staan ter beschikking op het webportaal.

De syndicus bezorgde de eigenaars een overzicht / vergelijkingstabel voor verdere bespreking.

Op zijn vraag, komt Wouter Hoedekie zijn voorstel toelichten aan de mede-eigenaars.

1.1	Vastleggen uitvoeringsmodaliteiten & toewijzing werken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	Financiering	79.468	0	0

Telling 79468 van 79468 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Na bespreking beslist de AV de werken toe te wijzen aan de firma Hoedekie
Er wordt daarbij geopteerd voor WEISHAUP

Budget voor deze werken : 36.152,03 euro.

Verdeling : Appartementen 24 gelijke delen

Financiering : RK appartementen

Uitvoering te plannen : zomer 2024

1.2	Sanering mazouttank : toewijzing werken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	Financiering	79.468	0	0

Telling 79468 van 79468 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Er werden 2 voorstellen bekomen (tarieven excl 21% BTW)

Vereecke Chris

- openen mangat : 100 €/uur

- renigen/opspuiten : 1.230 €

- afvalverwerking : 107,50€/ton

All-in tank service

- openen mangat : 130 €/FF

- renigen/opspuiten : 1.320 €

- afvalverwerking : 180€/ton

Datum: 05-02-2024 om 17:00

Na bespreking beslist de AV de werken toe te wijzen aan de firma Vereecke

Budget voor deze werken (raming) : 1.800 euro

Verdeling : Appartementen 24 gelijke delen

Financiering : RK appartementen

Uitvoering te plannen : na renovatie stookinstallatie

Op dit ogenblik is er nog 4.500l mazout. Er is gemiddeld 1.500l per maand nodig.

Er wordt eind maart bekeken of een bijkomende levering noodzakelijk is.

Martin en Diederik volgen dit op.

1.3	Groepsaankoop plaatsen thermostatische kranen Financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		79.468	0	0

Telling 79468 van 79468 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Uit de eerder opgemaakte studie bleek dat het aangewezen was de binneninstallaties (radiatoren en minstens de radiatorcranken) te laten controleren op hun goede werking.

Daarnaast werd ook gewezen op het feit dat er in bepaalde appartementen nog gasgeisers zijn voor productie van warmwater. Deze zijn veelal niet meer reglementair.

Het is dan ook aan te bevelen deze te vervangen door elektrische boilers.

De firma Hoedekie bezorgde (vrijblijvend) prijs voor deze privatieve werken.

Er is daarbij te benadrukken dat de bekomen prijzen indicatief zijn. Men dient immers de situatie in elk appartement afzonderlijk te beoordelen.

Eigenaars die dit wensen, kunnen vrijblijvend een offerte op maat bekomen.

De syndicus doet een rondschrjven om een rondgang bij de eigenaars/bewoners te organiseren opdat de bestaande installaties in kaart kunnen gebracht worden.

Financiering van dergelijke werken zijn tlv het betrokken privatief.

2	Conformiteitsattest bij (nieuwe) verhuringen sedert 1/10/2023 Toelichting vaststellingen mbt gemene delen.
---	---

Sinds 1 oktober 2023 is de aanvraag van een conformiteitsattest verplicht bij de start van een nieuw huurcontract (of bij een eerste verhuring) van een woning die ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats en die ouder is dan 30 jaar.

Een woningcontroleur van de Stad gaat na of de woning aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Het gaat bijvoorbeeld om een controle van de elektriciteitskast, verwarmingsketel en watertoevoer. De controleur kijkt ook na of de rookmelders in orde zijn. De controle en het afleveren van het attest zijn volledig gratis. Het attest is 10 jaar geldig.

Ingeval het een appartementsgebouw betreft, worden ook de gemeenschappelijke delen/voorzieningen op hun conformiteit bekeken.

De vastgestelde gebreken worden opgesplitst in 3 categorieën.

Categorie I

kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een woning met enkele kleine gebreken ontvangt een conformiteitsattest.

Categorie II

ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Een woning met een gebrek van categorie II is ongeschikt.

Categorie III

ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de

Datum: 05-02-2024 om 17:00

veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Een woning met een gebrek van categorie III is ongeschikt en onbewoonbaar.

> 7 gebreken van categorie I gelden als een gebrek van categorie II.

Ingeval een appartement 'ongeschikt en/of onbewoonbaar' wordt verklaard, heeft dat een impact op het volledige gebouw.

Ter gelegenheid van een recente controle werden opmerkingen geformuleerd op

- ontbreken van afsluitdop op leidingen in het gastellerlokaal
- ontbreken van reglementaire verluchting van het stooklokaal (cat II)

Gelet op de beperkte termijn die men krijgt om de vastgestelde gebreken te conformiseren, kreeg de firma Hoedekie opdracht het nodige te doen. De oude leidingen kunnen afgestopt worden.

Het plaatsen van de noodzakelijke verluchttingsroosters in het stooklokaal (rechtstreeks naar buiten) is op dit ogenblik evenwel niet uitvoerbaar. Deze worden voorzien ter gelegenheid van de renovatie van de stookinstallatie.

Het niet uitvoeren van deze werken leidt tot ongeschiktheid voor alle appartementen.

Dienst Wonen Stad Gent wordt geïnformeerd rond de geplande renovatiewerken met verzoek de hersteltermijn (3 maanden vanaf vaststelling) te willen verlengen.

3	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		79.468	0	0

Telling 79468 van 79468 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten. De AV is akkoord.

4 Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

Rondgang in gebouw aan te kondigen.

5 Punten volgende AV / Varia

Varia :

Schoonmaak

Graziella gaat per eind april 2024 met pensioen. De schoonmaakfirma zal in vervanging voorzien. De vuilbakkendienst wordt verder uitgevoerd.

Praktische organisatie schoonmaak / controle :

Er wordt er op aangedrongen dat het kuisen op vrijdag blijft gebeuren.

Graziella bezorgt een overzicht van de uit te voeren taken

Er wordt gesuggereerd dat er zou gewerkt worden met een badgesysteem. De syndicus doet navraag bij de firma Master Cleaning.

Er zal een badge van de poort bezorgd worden voor toegang.

Basisakte - stavaza :

De notaris liet weten dat ze - op een 2-tal eigenaars na - alle individuele info mocht ontvangen. Gezien niet alle eigendomstitels de eigendomsoorsprong' van de afgelopen 30 jaar weergeeft, dienen zij bijkomende opzoeken uit te voeren.

Bij het opmaken van de eigendomsoorsprong is gebleken dat kelder 5 zou toebehoren aan Van de Castele-Brackman enerzijds en Hofman Dries anderzijds;

Kelder nummer 11 is overeenkomstig de gegevens in hun bezit aan geen enkele mede-eigenaar toegewezen. Dit wordt verder uitgezocht.

Eigenaars die nuttige info hebben, worden verzocht dit mee te delen.

Datum: 05-02-2024 om 17:00

We hopen een ontwerp van de gecoördineerde akte ter goedkeuring te kunnen voorleggen op de SAV van oktober 2024.

Elektriciteitslokaal - cilinder werd vervangen
Elke eigenaar ontvangt één sleutel.

Er staat een plooibed (zonder matras) in het watertellerlokaal.
Dit is voor eind februari 2024 te verwijderen door de eigenaar ervan.

Volgende AV : maandag 14/10/2024 om 17 uur

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om u.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen.
Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening