

Gebouw: Royal Park (BE0851.419.874)

Tijdstip: 29/12/2021 – 18u00

Aanwezig: 750/1000 (75,00%) quotiteiten, 17/23 (73,91%) 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 registratie 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 **dhr. Van den Berghe Alex** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- 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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De rekencommissarissen, **mevr. Mahy en mevr. Smis**, brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

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

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar in de hierna volgende geagendeerde punten.

- **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/05/2020 - 30/04/2021] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/05/2020 tot 30/04/2021** bedragen **€ 86.861,30 (incl. € 53.892,25 - excl. € 12.613,13 privatieve onkosten)**. De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 29.207,18 (excl. € 11.387,34)**.

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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8: 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 **€ 65.160,00 (12 maandelijkse voorschotten van € 5.430,00)**.

De bijzondere voorschotten voor de renovatiewerken aan de stijgleidingen beliepen **€ 80.454,01 (1x € 17.666,67 en 2x € 31.393,67)**.

De totale onkosten beliepen **€ 86.861,30**. Er is geen permanent werkkapitaal.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 52.140,00 (incl. € 11.300,00 individuele onkosten).

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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende klassieke begroting stelt de syndicus voor om de **bestaande voorschotten van € 65.160,00 (12 maandelijkse voorschotten van € 5.430,00)** aan te houden alsmede de bestaande **periodiciteit** (maandelijks) aan te houden.

De mede-eigenaars gaan akkoord met een behoud van de lopende voorschotten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar, € 9.530,27. Er werd geen bijkomend reservekapitaal opgebouwd in het afgelopen werkjaar.

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

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 syndicus wijst 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.

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om gebruik te maken van de “opt out” regeling en derhalve voorlopig geén reservekapitaal verder op de te bouwen.

Dit agendapunt zal opnieuw opgenomen worden op de volgende Statutaire Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Gelet op de beslissing onder agendapunt 11 behoeft dit punt geen verdere behandeling.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekeningcommissarissen, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **15: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Mahy en mevr. Smis** tot rekencommissarissen 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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **16: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. . Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 29/12/2021 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering**

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.

Kandidaat 1: mevr. Mahy

Voor: 100% (> ½ + 1) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Kandidaat 2: dhr. Scheir

Voor: 100% (> ½ + 1) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Scheir

Kandidaat 3: dhr. Van Cauwelaert

Voor: 100% (> ½ + 1) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van Cauwelaert

Kandidaat 4: dhr. Van den Berghe

Voor: 100% (> ½ + 1) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van den Berghe

Kandidaat 5: dhr. Vander Meeren

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van den Berghe

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: $1/2 + 1$

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: **0,00%** (0)
- Blanco: (0)

• **17: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: 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 werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

- a. Poetsen gemene delen (Cleanpoint (= vroegere Facility Comfort));
- b. Onderhoud CV (EL TECHNICS);
- c. Periodiek nazicht brandpreventie (Statamat); Het nazicht van de noodverlichting kan jaarlijks verlopen via bv. Audi Video Beeckmans. Bij defecte noodverlichting geeft de vergadering het mandaat aan de syndicus en de RVME om deze onmiddellijk te vernieuwen.
- d. Lift (onderhoud) (OTIS);
- e. Lift (keuring) (BTV);
- f. Lift (noodtelefoon) (Proximus);
- g. Meteropname (Techem Caloribel, met overschakeling vanaf volgend boekjaar naar Ecompany);

h. Elektriciteit (Engie Electrabel).

De vergadering stemt over het akkoord om de huidige overeenkomsten onder dezelfde voorwaarden aan te houden tot minstens aan de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **19: Renovatie toevoerleidingen (CV/water) in gemeenschappelijke technische schacht: Toelichting door het kantoor van de syndicus en de werkgroep bij het verloop der werken, de stand van zaken en verdere aanpak der werken (geen stemming)**

De syndicus informeert de Algemene Vergadering omtrent de renovatie van de toevoerleidingen, met inbegrip de renovatie van de vloeren op de tussenverdiepingen en gelijkvloers.

De vloerwerken werd recent volledig afgewerkt. Wel zijn er enkele meer- en minwerken uitgevoerd dewelke zullen verrekend worden in de eindfactuur.

De totale onkosten zullen het vooropgesteld budget en de goedgekeurde offerte niet overstijgen.

De sanitaire werken werden inmiddels ook afgerond, met enkele openstaande aandachtspunten (zie sub*): .

De totale reeds aangerekende kosten belopen € 53.892,25 (detail zie globale afrekening 01/05/2020 - 30/04/2021).

In het huidig boekjaar zullen volgende kosten nog aangerekend worden:

- EL TECHNICS: Vernieuwen verticale leidingen (laatste 50% eindstaat na wegwerken opmerkingen) € 2.908,62 incl. BTW
- EL TECHNICS: Vernieuwen horizontale leidingen: € 3.475,00 excl. BTW (= € 3.683,50 incl. BTW)
- ROELANDTS KRISTOF: Vernieuwen tegelvloer: max. € 9.952,46 incl. BTW

De totale opgevraagde bijkomende provisie voor dit renovatiedossier bedroeg € 80.454,01.

* Volgende opmerkingen zullen bij een oplevering met EL TECHNICS in januari 2022 behandeld worden:

- 1/ Wisseling départ en retour. Nog niet volledig uitgevoerd.
- 2/ Gasdetectie bovenaan in de schacht? Aanwezig, maar te testen tijdens rondgang.
- 3/ Quid meteropname? Is afhankelijk van punt 1. Dus actie op punt 1, zodat er vanaf januari 2022 kan opgestart worden met meting, dit met een effectieve omschakeling vanaf 01/05/2022.

4/ Alle overtollig materiaal (5 stuks) te verwijderen (eerder al door Koen toegezegd, maar nog niet opgehaald).

De syndicus volgt voormelde punten, alsook de eindfacturen op, zodat het volledige dossier in het huidig boekjaar kan afgesloten worden.

• **20: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Toelichting door Borms Technics bij de ontvangen offertes en prijsvergelijking (geen stemming)**

Ter gelegenheid van dit agendapunt werd dhr. Borms Benny van Borms Technics uitgenodigd ten einde een toelichting te geven omtrent de ontvangen offertes en de opgestelde prijsvergelijking.

Hierna een overzicht van de prijsvergelijking (wordt ook als bijlage toegevoegd aan onderhavig verslag):

Prijsvergelijking - Residentie Royal Park Gent									
		BODIMA			ARB		JOHN SAEY		Opmeting John Saey
Post	Omschrijving	Aantal	Eenh.	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal
2.1	Algemeen								
2.1.1	Werfinrichting (FF)	1,00	TP	13.000,00 €	€ 13.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 16.520,00	€ 16.520,00
2.1.2	Stellingen + afzelen stellingen (FF)	1300,00	m²	17,00 €	€ 22.100,00	€ 12,00	€ 15.600,00	€ 0,00	€ 0,00
2.1.3	Plaatsbeschrijvingen (FF)	1,00	TP	1.500,00 €	€ 1.500,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 1.575,00	€ 1.575,00
2.1.4	Veiligheidsvoorzieningen (FF)	1,00	TP	2.000,00 €	€ 2.000,00	€ 2.750,00	€ 2.750,00	€ 0,00	€ 0,00
2.1.5	Verzekering ABR (FF)	1,00	TP	500,00 €	€ 500,00	€ 2.367,00	€ 2.367,00	€ 0,00	€ 0,00
2.2	Renovatiewerken								
2.2.1	Verwijderen bestaande balustrades (FF)	123,00	lm	90,00 €	€ 11.070,00	€ 22,00	€ 2.706,00	€ 25,00	€ 3.075,00
2.2.2	Vernieuwen van de elastische voegen, ramen en deuren (FF)	740,00	lm	16,00 €	€ 11.840,00	€ 14,00	€ 10.360,00	€ 10,00	€ 7.400,00
2.2.3	Vernieuwen van de elastische voegen in de geveldelen (FF) (bij John Saey opgesplitst in offerte in diverse posten)	1504,00	lm	14,00 €	€ 21.056,00	€ 16,00	€ 24.064,00	€ 0,00	€ 22.011,00
2.2.4	Vernieuwen van de elastische voegen in de leisteen gelijkvloers (F)	105,00	lm	14,00 €	€ 1.470,00	€ 18,00	€ 1.890,00	€ 15,00	€ 1.575,00
2.2.5	Reinigen gevel (FF)	588,00	m²	15,00 €	€ 8.820,00	€ 8,00	€ 4.704,00	€ 4,00	€ 2.352,00
2.2.6	Herstellingen Wiltstein (VH)	50,00	dm²	18,00 €	€ 900,00	€ 12,00	€ 600,00	€ 35,00	€ 1.750,00
2.2.7	Betonherstel (VH)	150,00	dm²	13,00 €	€ 1.950,00	€ 9,00	€ 1.350,00	€ 16,00	€ 2.400,00
2.2.8	Afdichting balkons (FF)	30,00	m²	200,00 €	€ 6.000,00	€ 155,00	€ 4.650,00	€ 0,00	€ 8.665,00
2.2.9	Afdichting dorpels/niche (FF)	79,00	m²	150,00 €	€ 11.850,00	€ 155,00	€ 12.245,00	€ 100,00	€ 7.900,00
2.2.10	Coating geveldelen met getinte coating (FF)	359,00	m²	36,00 €	€ 12.924,00	€ 29,00	€ 10.411,00	€ 25,00	€ 8.975,00
2.2.11	Ingekleurde coating inzetstukken onder ramen (FF)	82,00	m²	70,00 €	€ 5.740,00	€ 32,00	€ 2.624,00	€ 75,00	€ 8.475,00
2.2.12	(John Saey biedt variatie aan met folie ipv coating)	82,00	m²	0,00 €	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 198,00	€ 16.236,00
2.2.12	Plaatsen nieuwe balustrades (FF)	123,00	lm	375,00 €	€ 46.125,00	€ 312,00	€ 38.376,00	€ 385,00	€ 47.355,00
2.3	Te rechtvaardigen kosten								
2.3	Verborgen gebreken (FF)	1,00	TP	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
Totaal exclusief btw					181.245,00 €		140.447,06 €		140.203,00 €
Btw 6 %					10.874,70 €		8.426,82 €		8.412,18 €
Totaal inclusief btw					192.119,70 €		148.873,88 €		148.615,18 €
Totaal exclusief btw variatie folie (John Saey)							150.289,00 €		€168.282,00
Btw 6 %							9.017,34 €		€10.096,92
Totaal inclusief btw variatie folie (John Saey)							159.306,34 €		€178.378,92

Prijsvergelijking opgemaakt op basis van de eenheidsprijzen uit de offertes van de aannemers, en de hoeveelheden uit de opmeting van John Saey en het model in BIM door Ben Schepens.

De variatie folie voor de inzetstukken onder de ramen is zeker het overwegen waard. De afwerking is veel strakker dan met een coating, en is mijns inziens ook duurzamer. Let op, bij de oude stalen ramen die nog niet vervangen zijn, zal wel meer voorbereiding nodig zijn vooraleer deze coating correct kan aangebracht worden.

Voor de folie is enkel prijs gegeven door John Saey.

De opmetingen van John Saey komen op bepaalde posten niet overeen met de hoeveelheden in het BIM-model, vandaar de tweede tabel van John Saey, waarin hun opmetingen en dus hun totale prijzen zijn opgenomen.

- **21: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Toelichting bij de presentatie conceptvoorstelling door arch. Ben Schepens (geen stemming)**

Ter gelegenheid van dit agendapunt werd arch. Ben Schepens uitgenodigd ten einde een toelichting te geven omtrent de conceptuele uitwerking van het project, alsook de gevoerde gesprekken met Monumentenzorg en Bouwen Stad Gent.

De presentatie werd reeds meegestuurd bij de uitnodiging van deze Algemene Vergadering en wordt uitvoerig door dhr. Schepens voorgesteld. Deze presentatie zal ook blijvend te consulteren zijn via de volgende link:

<https://documentcloud.adobe.com/link/track?uri=urn%3Aaaid%3Asc%3AUS%3A244a9bb7-8b59-471d-bd83-86c67caa75a#pageNum=1>

- **22: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Goedkeuring van de werken + beslissing keuze uitvoering (2/3e meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om de gevelrenovatie uit te voeren volgens de voorgestelde werkwijze.

Daarbij stemt de vergadering over de uitvoering van de balustrade met verticale spijlen in een witte uitvoering conform de wettelijke normering.

Daarnaast stemt de vergadering om de inzetstukken onder de ramen te behandelen met de duurzame folie, in RAL-kleur RAL 5001 GREEN BLUE of RAL 5009 AZURE BLUE.

Dit onder voorbehoud van een goedkeuring door Bouwen Stad Gent.

Qua uitvoering wordt vooropgesteld dat de werken kunnen opgestart worden in de tweede helft van februari 2022, uiteraard onder voorbehoud van planning en weersomstandigheden. De werken zullen 2 à 3 maanden duren. De syndicus zal verder instaan voor de communicatie naar de eigenaars en bewoners.

Er wordt geadviseerd om, in geval bestaande privatieve ramen nog dienen vernieuwd te worden, dit vóór aanvang der werken te laten uitvoeren aangezien ná de gevelrenovatie volgende aandachtspunten strikt in acht genomen moeten worden in geval van nieuwe ramen:

- Opnieuw aanbrengen van elastische voegen rondom schrijnwerk;
- Opnieuw aanbrengen van de waterdichte coating volgens voorschriften en uitvoering van deze gevelrenovatie;
- Opnieuw aanbrengen van de duurzame folie volgens RAL-kleur.

De vergadering stelt dat alle toekomstige vernieuwingswerken aan het buitenschrijnwerk vooraf gemeld dienen te worden aan de syndicus opdat er kan toegezien worden dat voormelde aandachtspunten worden nageleefd. De hierbij horende kosten zullen ook extra gedragen worden door de betreffende mede-eigenaar die overgaat tot vernieuwing van de privatieve ramen.

Verder stelt de vergadering uitdrukkelijk dat bij beschadigingen en/of vervuilingen van de nieuwe trapzaal (tegelvloer/plinten) of de gevel de schadeveroorzaker integraal zal instaan voor de kosten. De herstelling of vernieuwing er van zal steeds via de syndicus verlopen, opdat er kan toegezien worden dat er steeds met de juiste materialen en volgens de regels van de kunst wordt gewerkt.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **23: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Beslissing keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om de werken te gunnen aan de firma John Saey, dit volgens hun prijsopgave van 178.378,92 € incl. BTW(*).

(*) De vergadering stelt wel een duidelijke voorwaarde en vraagt aan Borms Technics en arch. Ben Schepens om samen te zitten met John Saey ten einde de bestaande verschillen in opmetingen uit te klaren en tot een globale overeenkomst te komen.

De effectieve hoeveelheden zullen na overleg tussen de partijen in een aannemingsovereenkomst opgenomen worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **24: Dossier renovatie voorgevel en balustrades: Bekrachtiging aanstelling technisch adviseur voor verdere opvolging en oplevering der werken (meerderheid 1/2+1)**

Voor het opvolgen van de werken wordt voorgesteld om blijvend beroep te doen op Borms Technics.

Het voorstel betreft een forfaitair bedrag van € 350,- exclusief btw per controle. Er worden 10 controles voorzien gedurende de werken, waarbij elke fase van de werken gecontroleerd wordt.

Dit maakt een totaal van € 3 500,- exclusief btw voor de controles. Hierin zitten vervat alle verplaatsingen, controles en rapporteringen.

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over de bekrachtiging van Borms Technics als technisch adviseur en controleur voor de verdere opvolging en oplevering der werken.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **25: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Financiering (meerderheid 1/2+1)**
Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder voorgaande punten 22 t.e.m. 24, stemt de algemene vergadering om het reservekapitaal volledig aan te wenden en het restsaldo op te vragen d.m.v. bijkomende opvragingen.

Hierna een overzicht van het financieringsvoorstel:

- Gevelrenovatie via John Saey: 178.378,92 € incl. BTW
- Studie en opvolging der werken:
 - 3.932,50€ reeds gefactureerd (2.117,50€ door Borms Technics en 1.815€ door arch. Schepens)
 - 7.500€ nog te provisioneren voor de uitvoeringsfase
- Tussenkost werfbezoeken en oplevering syndicus: in regie 75€/uur (toezicht door werkgroep) - € 3.500,00 te provisioneren

De som van voormelde posten bedraagt € 193.311,42.

De syndicus stelt voor om 5% marge op voormelde som extra te voorzien, waardoor het voorstel tot bijkomende provisie komt op afgerond € 200.000,00

Na toepassing van het beschikbaar reservekapitaal ten bedrage van € 9.530,27, dit voor ieders aandeel in het reservekapitaal, zal het restbedrag van € 190.469,73 opgevraagd worden in 4 gelijke delen (= 4x 25%), op basis van de verdeelsleutel "0010 - Alle aandelen". De eerste schijf zal worden opgevraagd op 15/01/'22, de tweede schijf op 15/02/'22, de derde schijf op 15/03/'22 en de laatste schijf op 15/04/'22.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **26: Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**
De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Vanaf 1/1/2022 moet een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw met minstens 15 wooneenheden in Vlaanderen beschikbaar zijn. Voor de middelgrote appartementsgebouwen (5 tot en met 14 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2023 en voor de kleinste appartementsgebouwen (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024 (beslissing van de Vlaamse regering van 7/05/2021).

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar te laten opmaken gezien de wettelijke verplichting en de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-attest voor een kavel.

De syndicus zal dit EPC-rapport laten opmaken via Trema.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over deze werkwijze.

De syndicus zal, na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **27: Dossier EPC gemene delen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het EPC gemene delen

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 "0010 - Alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **28: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

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 ouder is dan 5 jaar en er nog geen audit werd uitgevoerd

De syndicus legt ter vergadering een prijsofferte voor van technisch vastgoedadviseur Trema., een firma waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

De onkosten verbonden aan deze audit ten bedrage van 790€ incl. 21% BTW, zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel "0011 - Alle aandelen - P00".

De syndicus zal, na ontvangst van het attest van de audit, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de toewijzing van deze wettelijk verplichte audit aan Trema.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **29: Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)**

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal.

Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, wordt een volmacht verleend aan de syndicus om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "0011 - Alle aandelen - P00".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **30: 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.

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

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

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

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

De algemene vergadering stemt over het gebruik van de "Dobby app".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (750)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de "Dobby app" gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

- **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%** (750)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **33: Varia (geen stemming)**

- Zoals mondeling toegelicht bij de bespreking van het budget 2021/2022, dit onder agendapunt 8, zal in het komend werkjaar een nieuw drukverhogingssysteem geplaatst worden via de onderhoudsfirma EL TECHNICS. Dit naar aanleiding van een groot lek op de bestaande installatie. De bestaande installatie werd tijdelijk hersteld, maar een nieuw drukverhogingssysteem dringt zich op. De firma EL TECHNICS stelt voor om een frequentiegestuurd drukverhogingssysteem te voorzien (zonder expansievat). De kosten hiervoor zitten vervat in het budget 2021/2022.

- **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 20u15**.

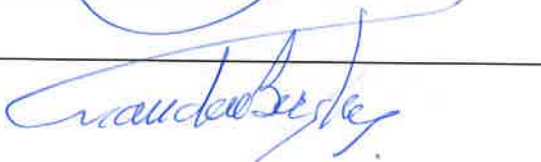
Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Gent, 29/12/2021

Handtekening secretaris: _____



Handtekening Voorzitter: _____



Bijlage

- Bijlage I: Prijsvergelijking combinatie BIM en opmetingen John Saey (*opgesteld door Borms Technics*)

Details

- **Aanwezig:** BAETENS - Vaneghem Peter - Catherine (35), CLAEYS Coralie (44), COLLE Godelieve (vertegenwoordigd door VANDER MEEREN Bayard) (57), COUCKE - SCHOLLIER Paul - Veerle (44), DE COCK Chantal (35), De Fraeije Dirk (72), De Wulf - De Schryver Laura - Cedric (vertegenwoordigd door VAN DEN BERGHE Alex) (48), GLIBERT B - Lox (44), MAES - Linero Kristof - Florencia (35), MAHY Francoise (vertegenwoordigd door VAN DEN BERGHE Alex) (48), Rummens Mark - SMIS Liesbeth (43), VAN CAUWELAERT Marcel (35), VAN DEN BERGHE

Alex (48), VAN SANDE Ingrid (vertegenwoordigd door VAN DEN BERGHE Alex) (35), VANDER MEEREN Bayard (35), VERSTRAETE Mia (vertegenwoordigd door POLLENTIER Johan) (44), WILLEMS - GYSELINCK Tom - Kristin (48)

- **Afwezig:** Charline's Closet (42), DAUWE Jan (35), DE PRETRE Liselotte (48), PIETERS - VANDEWALLE Eric - Ingeborg (44), RIESSAUW A.M. (46), SCHEIR - Janssens J. - P. (35)