



GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/11

Datum: 12-10-2020 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 12 OKTOBER 2020 OM 17 UUR IN 'T SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 - 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 (art. 577-10 §1/1)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	19	Van totaal	26		
Aandelen aanwezig	75138	Van totaal	100006	Aandelen %	75.13%

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 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 938	0	0
Telling	70938 van 70938	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Jan Clays
De AV gaat unaniem akkoord.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 938	0	0

Telling 70938 van 70938 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.
De AV gaat unaniem akkoord.

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 7/2019 - 6/2020 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan het college van rekencommissarissen, Sophie Vervloet en Jan Clays. Hun verslag werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 7/2019 - 6/2020, balans en reservekapitaal per 30/6/2020 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De syndicus licht de voornaamste kosten opgenomen in de afrekening toe:

- plaatsen rookmelders
- risico-analyse liften
- vervangen stookoliebrander
- uitbreiding camera-bewaking
- dakrenovatie (via RK)
- erelonen landmeter - heropmeting gebouw
- gevelwerken (plaatsbeschrijving/voorschot studie bureau/werfkast - via RK)
- diverse lopende juridische dossiers
- verbruikskosten 11.183,05 euro

De totale kosten bedroegen -na tussenkomst RK - 60.879,17 euro. De eigenaarssaldi resulteren in een te betalen saldo van 41.287,44 euro

Reservekapitaal APPARTEMENTEN (24 gelijke delen):

saldo per 1/7/2019 : 60.043,11
inleg 2019-20 : 7.200,00
saldo per 30/6/2020: 67.243,11 euro

Reservekapitaal TOTALITEIT (app 10/246 - gar 1/246)

Saldo per 1/7/2019 : 36.352,25
inleg gevelwerken : 337.500,00 (3 x 112.500)
inleg huurgelden : 5.158,68
tussenkomst
- gevelwerken - 6.288,61
- dakwerken -36.791,41
intresten 1,48
saldo per 30/6/2020 : 335.932,39 euro

De kosten verbonden aan een onstopping (met avondtoeslag) in febr 2020 werden tlv app C1/3 Ryckbosch gelegd. De betrokken eigenaar is de mening toegedaan dat deze kost gemeenschappelijk is. De betrokken eigenaar geeft aan dat er een verzakking in de leiding zou zijn. Er is na te gaan of dit kan verholpen zijn. De AV beslist deze kost 421 euro gemeenschappelijk te verdelen (app 24 delen). Rechtzetting in boekjaar 2020-21.

De syndicus informeert de AV dat mede-eigenaar Menosa de voorliggende afrekening formeel heeft geprotesteerd via Mr. Mertens, raadsman van de VME.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord 75 134	Niet akkrd 4	Onthouding 0
------------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen
Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

Aansluitend wordt kwijting verleend aan
 - de syndicus
 - de raad van mede-eigendom
 - de rekencommissaris
 met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	Akkoord 75 134	Niet akkrd 4	Onthouding 0
----------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen
Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De syndicus overloopt de belangrijke leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit > ENGIE (raamcontract)

Naar aanleiding van de gunstige energietarieven, werd de raamovereenkomst met Engie/Electrabel die nog loopt tot 4/2021 gehernegotieerd. Vanaf 1/5/2021 geldt een nieuwe, vaste prijs (van toepassing in maart 2020) voor 3 jaar (1/5/2021 - 30/4/2024) : 53,85 €/MWH (thans 57,35)

De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding.
 De AV is akkoord hierop verder in te schrijven en verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegotieëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Liften

OHC > Otis

keuring > TBV

telefoon > Proximus

De AV vraagt alternatieven te onderzoeken. De AV vraagt de lopende contracten reeds op te zeggen (mits de vervaldag ervan na de datum van de AV vallen)

- Verzekeringen :

brand > Allianz

BA-organen > Allianz

Rechtsbijstand > DAS

De AV vraagt een studie rond marktconformiteit te willen uitvoeren tegen de volgende AV

- Brandhaspels zijn na te zien / plaatsing

- Verwarming / warmtemeters

Menosa vraagt hoe de verrekening gebeurt.

Verdeling gebeurt 100% volgens meteropname. Meterkosten per radiator.

Er is na te gaan of er in andere garages ook verwarmingstoestellen aanwezig zijn. In voorkomend geval zijn deze ook uit te rusten met een teller.

3	(Her)benoeming syndicus (50%+1)	Akkoord 75 134	Niet akkrd 4	Onthouding 0
----------	---------------------------------	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen
Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

Datum: 12-10-2020 om 17:00

Het mandaat van de syndicus is vervallen. Vastgoed N beheer BV vertegenwoordigd door Nelly Bartkiewicz, stelt zich graag opnieuw verkiesbaar voor een volgende termijn van 2 jaar vanaf heden.

Het basisereloon bedraagt 528,60 euro per maand (index 10/2017) voor de totaliteit. Er wordt tevens een website voor het gebouw onderhouden.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 2 jaar (1/10/2020 - 30/9/2022) en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME. De eerder ondertekende GDPR-verwerkingsovereenkomst blijft van toepassing.

4	(Her)benoeming van raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

Raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom (RVME) is samengesteld uit

- Martin De Spiegeleer
- Jan Clays
- Karel Vanmechelen
- Diederik Van de Castele

Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De syndicus vraagt of er andere geïnteresseerden zijn.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

- Martin De Spiegeleer
- Jan Clays
- Karel Vanmechelen
- Diederik Van de Castele

Rekencommissaris

Zijn/haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire vergadering. Zijn/haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

Hierop (her)benoemt de AV als (college van) rekencommissaris(sen) : Jan Clays en Sophie Vervloet

5	Goedkeuring verslag en aandelentabel opgemaakt door De Groote & Partner (BW 577-4§1, tweed lid) tot wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom met het oog op de redactie van de wijzigende basisakte (100%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	0

Telling **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 100% **Besluit** Verworpen

De raadsman van Menosa bezorgde onderstaand schrijven op vrijdagmiddag 9/10/2020 aan Mr. Mertens:

"Zoals u weet vindt maandag de jaarlijkse algemene vergadering van de VME Res. Benelux plaats.

Op de agenda staat (o.a.) de goedkeuring van het verslag en de aandelentabel door De Groote & Partner, tot wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom met het oog op de redactie van de wijzigende basisakte. Deze beslissing dient te worden genomen met unanimiteit van stemmen. Uit voormeld verslag blijkt dat het aandeel van mijn cliënte in de gemeenschappelijke delen 22/10.000^e bedraagt (en niet 1/246^e).

Mijn cliënte is bereid haar goedkeuring te verlenen aan dit agendapunt, op voorwaarde dat u per niet vertrouwelijk schrijven bevestigt dat:

Datum: 12-10-2020 om 17:00

1. Deze verdeelsleutel (22/10.000^e) minstens voor wat betreft BV MENOSA retroactief wordt toegepast vanaf 01/10/2017 en alle afrekeningen hieraan worden aangepast; en
2. Er geen kosten voor verwarming worden aangerekend aan mijn cliënte, aangezien haar privaatief niet over verwarming beschikt.

Bij akkoord zal ik mijn cliënte er naar alle waarschijnlijkheid van kunnen overtuigen om de gerechtelijke procedure af te sluiten met een dading.

Bij gebreke aan akkoord over de retroactieve toepassing van deze verdeelsleutel, heb ik instructie ook de persoonlijke aansprakelijkheid van uw cliënte te onderzoeken.

Tenslotte merk ik nog op dat punt 8 van het huishoudelijk reglement (p. 18) voor verwarring kan zorgen. Er is immers geen gemeenschappelijke bergplaats voor fietsen en kinderwagens. Ik stel dan ook voor om de eerste zin van dit punt te schrappen.

De syndicus meldt dat zij terzake geen standpunt kan innemen.

Teneinde de impact van een mogelijke herberekening te kunnen inschatten, werd een indicatieve herberekening gemaakt van het aandeel van Menosa BV in de kosten 'Totaliteit' die volgens de sleutel 246 worden verdeeld.

Bij verdeling volgens 10.000sten zou het aandeel 34,68 euro bedragen tegenover 64,11 euro in de eerder goedgekeurde jaarrekening 2019-20 (verschil van 29,43 euro).

De syndicus merkt op dat dit bedrag zwaarder weegt voor mede-eigenaars die hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zien stijgen.

De syndicus geeft nog aan dat een retroactieve toepassing van de (nog) goed te keuren quotiteiten sedert 10/2017 - naast de daaraan verbonden kosten - problemen zal stellen voor panden die in tussentijd van eigenaar zijn gewisseld.

Aangezien de vraag van mede-eigenaar Menosa bovendien niet vooraf werd geagendeerd, kan de AV hierrond thans geen beslissing nemen.

De syndicus zal dit punt agenderen op de eerstvolgende (bijzondere) vergadering.

BW art 577-7 § 3 stelt :

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in art 577-4, §1, tweede lid.

Aangezien niet alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan de vergadering rond dit punt geen rechtsgeldige beslissing nemen.

Dit punt zal, conform BW art 577-7 §4, ter beslissing worden voorgelegd aan een bijzondere algemene vergadering na een termijn van minstens dertig dagen vanaf heden. Deze 2de vergadering zal terzake kunnen beslissen met eenparigheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De AV vraagt in welke mate reeds een indicatie kan bezorgd worden van het bedrag (retroactieve herberekening vanaf 1/10/2017) waarover er dient beslist te worden op de volgende AV.

Mits Menosa akkoord kan gaan om de hieraan verbonden kosten te dragen, zal de syndicus dit tegen de volgende AV

6	Goedkeuring reglement interne orde & huishoudelijk reglement (66%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De wet van 18/6/2018 is van dwingend karakter. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus is de verplichte opmaak van een reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.

De eigenaars ontvingen bij de uitnodiging een ontwerp van dit reglement.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

Dit omvat enerzijds de bepalingen in verband met de organen van de VME (algemene vergadering, syndicus, RvMe en rekencommissaris), anderzijds een ontwerp van huishoudelijk reglement.

Na bespreking beslissen de eigenaars de voorliggende tekst goed te keuren zonder aanpassingen.

De verharende eigenaars worden verzocht hun huurders per aangetekend schrijven of tegen ontvangst in kennis te stellen van het door de AV goedgekeurde huishoudelijk reglement.

Dit reglement zal tevens worden uitgedragen in de inkomhal van het gebouw.

De syndicus dient het reglement van interne orde bij te werken wanneer de algemene vergadering hiertoe beslist, alsook indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen. De gecoördineerde tekst wordt naderhand aan de AV meegedeeld.

7 Dossier gevelrenovatie : toelichting stand van zaken

De administratieve afhandeling van dit dossier zit muurvast. Studiebureau Ta-ct heeft tot nog toe 3 maal een dossier ingediend bij Stad Gent tot bekomen van een vergunning voor uitvoering van de eerder besliste gevelwerken. De dossiers werden onontvankelijk verklaard wegens onvolledig.

Het is ondertussen duidelijk geworden dat de VME het op de gevel aanwezige logo zal dienen te integreren in de plannen van de uit te voeren werken.

Teneinde uit deze impasse te geraken werd, in overleg met de raad van mede-eigendom, een beperkte voorstudie-opdracht toegewezen aan arch. Ben Schepens.

De aan studiebureau Ta-ct opgedragen werfopvolging voorziet niet in het opmaken / indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Studie-opdracht Ben Schepens:

- Korte analyse situatie - zowel technisch als conceptueel
- Contact gemeente en eventuele vergadering 1 en 2
- Contact Fisheye en prijs recreatie Embleem in façade
- Contact met Saey - technische meeting
- Eventuele andere prijsvragen die noodzakelijk blijken
- Eindverslag en strategie

Budget voor deze studie : 2.5 dagen aan 8 u aan 65 € per uur = 1300 € + BTW

Arch. Schepens zet zijn bevindingen/advies uiteen :

- behoudt logo noodzakelijk
- vervangen (alle) ramen aangewezen
- advies Stad Gent gevraagd op basis van fotomontage met replica logo
- logo : replica (1 offerte ontvangen) - alternatieven : raam dubbel glas / demontage en herplaatsing
- bouwaanvraag : 3D scan gebouw voor opmaak plannen +logo / indienen dossier (3 weken)

Budgetten :

- 3D scan : 650 euro
- replica logo (1 offerte) 17.800 euro incl BTW
- plannen voorgevel + indienen bouwaanvraag : 2.500 euro +BTW

De syndicus geeft aan dat er binnen het eerder goedgekeurde budget van 450.000 euro een marge van ongeveer 25.000 euro is voorzien voor meer- en onvoorziene werken (zoals veiligheidscoördinator / aansluiting werfkast / ...).

7.1	Bepalen standpunt / vastleggen verdere uitvoeringsmodaliteiten (2/3den)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De AV geeft er de voorkeur aan om de voorgevel - zoals eerder beslist - te voorzien van isolatie en crepi. Bij voorkeur wordt er geen logo meer geplaatst.

Daarnaast is het plaatsen van een replica van het Benelux-logo verder te onderzoeken.

Als er hier rond een principiële akkoord van Stad Gent bekomen wordt, wordt op die basis een vergunningsaanvraag ingediend.

Als een replica niet wordt aanvaard, dan wordt de piste voor het plaatsen van dubbel glas onderzocht.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

De werken kunnen aanvangen mits dan kan binnen het eerder goedgekeurde budget.

Fluvius zal binnenkort instaan voor de aanleg van het glasvezelnetwerk via de gevel van het gebouw. Rekening houdend met de nog uit te voeren isolatiewerken, gaven zij aan dat het aangewezen is de kabel (in kabelgoten) meteen tot in alle appartementen te brengen. Er komt in elk appartement een aansluiting (blind plaatje) zodat naderhand geen doorboringen meer moeten gebeuren. Er is daarbij geen enkele verplichting tot gebruik. De eigenaars zijn akkoord met deze werkwijze.

De AV vraagt te informeren bij Telenet of ook hun kabels kunnen vernieuwd worden.

7.2	Aanstellen architect (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	- opmaak omgevingsvergunning / verplichte inspectie	75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De AV beslist arch. Ben Schepens te gelasten met de verdere uitwerking van het dossier tot bekomen van de omgevingsvergunning voor de eerder besliste gevelwerken

- inwinnen offertes

- 3D scan

- indien vergunningsaanvraag

Budget voor deze tussenkomst : 3.150 euro + BTW

Arch. Schepens zal naderhand ook instaan voor de 3 verplichte werfopvolgingen à rato van 120 euro/bezoek.

8 Overige instandhoudingswerken

Lopende opdrachten cfr beslissing AV 14/10/2019

- vervangen van de verlichtingsarmaturen door armaturen met sensor en ingebouwde noodverlichting

Deze werken werden opgedragen aan de firma MT-Elektro binnen een budget van 5.000 euro. verdeling 24/24 - financiering RK-app

- elektriciteitsvoorziening magazijn Menosa (privatief)

De betrokken eigenaar liet weten dat de plaatsing van de nieuwe teller voorzien is op woe 21/10.

Er zullen tijdens de werken stroomonderbrekingen zijn. De betrokken eigenaar gaf aan de bewoners hierrond tijdig te zullen verwittigen.

8.1	Aanpassingswerken liften na risico-analyse (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

Op basis van de eerder bekomen risico-analyses (uitgevoerd 3/9/2019) werd offerte bekomen van Otis voor uitvoering van de verplichte aanpassingen (deze werken zijn uit te voeren voor 3/9/2022)

Het betreft oa aanbrengen bijkomende signalisaties, identificatie van materialen in de machinekamer, verplaatsen lichtschakelaar, vervangen ladder in schachtput.

Budget voor deze werken +- 6.000 euro (lift links : 2.812,33 euro + lift rechts : 3.149,54 euro)

Rekening houdend met de eerdere beslissing, vraagt de AV ook voor deze werken bijkomende offertes in te winnen. De beslissing rond deze werken wordt verdaagd naar de volgende AV.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

8.2	Opmaak EPC algemene delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

EPC gemene delen

Bij verkoop en verhuur van woningen/appartementen is het EPC al meer dan tien jaar verplicht. Vanaf 2022 moet er ook een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw beschikbaar zijn. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te laten maken. Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

De informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen zal worden gebruikt als het EPC van een appartement in het gebouw wordt opgesteld. Aangezien het als basis dient voor de EPC's van de appartementen in het gebouw, moet het steeds up-to-date zijn. Het EPC is 10 jaar geldig, maar moet geactualiseerd worden bij energetische renovaties.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw bevatten o.a. het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals deze van de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de productie van warm water uit het stooklokaal hieronder. Tenslotte worden ook de gegevens over de installaties voor zonne-energie opgenomen.

Volgende prijzen werden bekomen

BTV : 1.045 euro + BTW

Certi+: 775 euro + BTW

De AV beslist de opdracht toe te wijzen aan Certi+

9 Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

9.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

Er is een permanent werkkapitaal (appartementen) van 11.900 euro (24 gelijke delen).

Het voorliggende budget wordt toegelicht.

De syndicus meldt dat de voorschotten -bij gelijke inleg in het reservekapitaal - op basis hiervan kunnen aangehouden worden op

- appartement : 200 euro per maand
- garage : 5 euro per maand
- garage/magazijn : 20 euro per maand

Na bespreking keurt de AV de begroting goed.

9.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 134	4	0

Telling 75134 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

De syndicus wijst de AV op BW art 577-5 §3, 1° : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Datum: 12-10-2020 om 17:00

De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

1/ RK - APPARTEMENTEN (24) : 67.243,11 euro

De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 7.200 euro.

2/ RK-TOTALITEIT (246) : 335.932,39 euro

De AV beslist dit reservekapitaal verder op te bouwen met de te ontvangen huurgelden van de conciërgerie.

De 4de schijf van de gevelwerken - met name 112.500 euro - wordt opgevraagd bij aanvang van de werken.

9.3 Inningsprocedure laattijdige betalers

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijde betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.

9.4 Lopende procedures (Lopez / Baert / Menosa) - Toelichting stand van zaken

Lopez : achterstal op 30/6/2020 : 22.147,72 euro (te vermeerderen met kosten)

Notaris De Proft werd gelast met de openbare verkoop van dit appartement. Op dit ogenblik wordt het verkoopdossier opgesteld.

Baert : achterstal op 30/6/2020 : 11.666,89 euro (te vermeerderen met kosten)

Uitvoering van het bekomen vonnis wordt benaastigd door de deurwaarder.

Het appartement wordt op dit ogenblik ontruimd.

Menosa : Conclusies ingediend.

Deze zaak staat te pleiten op de zitting van de negende kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent dd. 06/11/20.

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

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

De syndicus mocht GEEN vragen en/of opmerkingen ontvangen. Dit punt hoeft dus geen verdere behandeling.

11	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		62 668	4	0

Telling 62668 van 62672 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: MENOSA (4 aandelen);

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.

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

Datum: 12-10-2020 om 17:00

huishoudelijk reglement

13 Punten volgende AV / Varia

Camera-bewaking verplaatsen / modemverbinding voorzien kan mogelijks oplossing bieden. Offerte VDBS werd opgevraagd. Dit punt wordt geagendeerd op de volgende BAV.
--

Renovatie CV is te agenderen op de volgende SAV

De AV vraagt de syndicus een opruimactie van de fietsenberging te organiseren.

Datum BAV : maandag 30 november 2020 om 17u

Datum: 12-10-2020 om 17:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u

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