



GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/5

Datum: 09-05-2022 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 9 MEI 2022 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 (BW art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	24	Van totaal	25		
Aandelen aanwezig	95905	Van totaal	100005	Aandelen %	95.9%

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
		95 905	0	0
Telling	95905 van 95905	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Rentergem Mathieu

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		95 905	0	0
Telling	95905 van 95905	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 09-05-2022 om 17:00

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Wijzigende basisakte

De syndicus verwijst naar de stukken die bij de uitnodiging aan de eigenaars werden overgemaakt :
 - nota werkgroep : voorstel toepassing nieuwe aandelentabel en verdeelsleutels in de toekomstige afrekeningen
 - goedgekeurd budget 2022 versus ontwerp aangepast budget 2022 op basis van gewijzigde verdeelsleutels
 - vergelijkingstabel

1.1	Goedkeuring verslag en aandelentabel opgemaakt door De Grootte & Partners (BW .85 §1, 2°) 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
		95 905	0	0

Telling 95905 van 95905 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 100% **Besluit** Aangenomen

Na bespreking wordt er overgegaan tot stemming.

De AV beslist UNANIEM de aandelentabel opgemaakt door De Grootte & Partners dd 24/2/2020 goed te keuren. Mede-eigenaar Vincente Lopez wordt verzocht zich schriftelijk uit te spreken rond dit punt. Mits zijn akkoord wordt bekomen, krijgt Notariaat 14 opdracht om over te gaan tot redactie van de wijzigende basisakte. Een ontwerp van de nieuwe basisakte wordt aan de mede-eigenaars overgemaakt van zodra beschikbaar. Deze zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan een volgende (bijzondere) algemene vergadering.

Zo er geen akkoord komt van de betrokken eigenaar, wordt een BAV samengeroepen op 13/6/2022. Deze vergadering zal kunnen beslissen met eenparigheid van de aanwezige eigenaars.

1.2	Vastleggen bijzondere verdeelsleutels (80%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		95 905	0	0

Telling 95905 van 95905 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 80% **Besluit** Aangenomen

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven, kan de AV ten allen tijde -met de daartoe vereiste meerderheid- beslissen 'bijzondere verdeelsleutels' toe te passen.

1/ kosten ENKEL voor de appartementen : verdeling in 24 gelijke delen

Elk appartement betaalt 1/24^{ste} - De garages betalen hierin NIET mee

Alle kosten verbonden aan de bewoning/appartementen (niet limitatief) : onderhoud & herstellingen inkom/trapzaal, liften, elektriciteit AD, verwarmingsinstallatie, beheersloon appartementen, onderhoud brandblussers,...

2/ kosten ENKEL voor de garages : verdeling in 13 delen

G1-2-3-4-5 verbonden aan een appartement : elk 1/13
 S.A6.B6.C6 telt voor 4 niet verbonden garages : 8/13

ENKEL beheersloon garages (alle overige kosten verbonden aan de garages zijn privaatief)

3/ kosten TOTALITEIT (appartementen + garages) verdeling volgens VSL 1000

Appartement A1/15	43/1000 x 1 =	43
Overige appartementen	41/1000 x 23 =	943
Garages 1-2-3-4-5	2/1000 x 5 =	10
S.A6.B6.C6	4/1000 x 1 =	4
Totaal aandelen		1.000

Alle kosten verbonden aan de structuur van het gebouw (dak/gevel), kosten en opbrengsten conciërgerie, procedures, administratiekosten en kosten algemene vergaderingen.

4/ kosten verdeeld volgens nieuwe aandelentabel : verdeling volgens 10.000sten : verzekeringen (brand/RB)

Datum: 09-05-2022 om 17:00

Alle privatieven conform de nieuwe aandelentabel eerder goedgekeurd (punt 1.1)

Na bespreking worden de bijzondere verdeelsleutels 1 tem 4 goedgekeurd.
Deze bijzondere verdeelsleutels zijn mee op te nemen in de wijzigende basisakte.

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

.

2.1	Overtredingen huishoudelijk reglement : burenhinder / lawaaihinder / overlast Bepalen aanpak / te ondernemen acties (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		95 905	0	0

Telling 95905 van 95905 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De bewoners van appartement A3/19 zorgen voor heel wat overlast. Naast lawaaihinder worden ook de huisregels rond oa huisvuilverzameling niet nageleegd. De eigenaar werd eerder in kennis gesteld van deze problematiek. De betrokkenen werden reeds aangesproken door medebewoners. Dit kwam de situatie niet echt ten goede. Enkele voorvallen leidden er toe dat de politie ter plaatse moest komen. Enkele medebewoners voelen zich met momenten onveilig en bedreigd.

De AV stelt dat de verharende eigenaar gepaste maatregelen moet nemen tav zijn huurder(s) teneinde het rustig genot van de overige bewoners te vrijwaren (ingebrekestelling / bemiddeling / oproeping voor vrederechter)
De AV vraagt dat de eigenaar de syndicus op de hoogte zou houden van de ondernomen acties.
Verder de evalueren.

2.2 Vraag tot uitwisselen van eigenaarsgegevens

De GDPR-regelgeving laat de syndicus niet toe om - behoudens naam en adres - eigenaarsgegevens (telefoon/mail) mee te delen.

De aanwezige eigenaars hebben GEEN bezwaar tegen de uitwisseling van de gegevens. Mits ook de niet in persoon aanwezige eigenaars hierrond hun akkoord bezorgen, zal de syndicus een eigenaarslijst met vermelding van mailadressen en/of telefoonnummers verspreiden.

De AV vraagt de gegevens binnen de VME te houden.

2.3	Stand van zaken gevelwerken / kleurkeuze gelijkvloers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		95 905	0	0

Telling 95905 van 95905 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De gevelwerken lopen op hun einde. Enkel het gedeelte ter hoogte van het gelijkvloers dient nog afgewerkt. Mw. Moermans van Stad Gent - Monumentenzorg heeft zich alvast positief uitgesproken over het behaalde resultaat.

Arch. Ben Schepens stelt voor de onderzijde van het gebouw af te werken in een bruin/grijze kleur die aansluit bij het geheel > RAL 8017 of RAL 8019
Ter illustratie worden enkele foto's / kleurstalen voorgelegd aan de eigenaars.
De AV opteert voor RAL8019

Er werd opdracht gegeven tot
- wegnemen van de werfkast (Fluvius)
- bevestiging Telenetkabels
- herbevestigen camera's

De schade in appartement D3/6 De Spiegeleer - ontstaan tijdens de werken blijft nog te herstellen. Er wordt hiertoe opdracht gegeven aan RW Karwei.
Mocht er in andere appartementen nog gevolgschade zijn, dan vernemen we dat graag per kerende.

Dergelijke 'gevolgschade' is inherent aan de uitgevoerde werken en vallen onder de gemeenschappelijke kosten.

Datum: 09-05-2022 om 17:00

Eigenaars die vragen / opmerkingen hebben, worden verzocht deze asap te willen meedelen.
Alle werfverslagen (Ta-ct en Tecclen) staan ter beschikking op het webportaal. Het PID is nog te ontvangen.

2.4 Problematiek vochtinfiltratie via schouw - app A2

Er manifesteert zich sedert enige tijd vochtschade (bruine vlekken) in de slaapkamer van appartement A2 thv de aanpalende schouw. Uit camera-onderzoek is gebleken dat de flexibel in de schouw gescheurd (en/of gedeeltelijk los) is. Vervanging van de schouwflexibel dringt zich op (= dringend en noodzakelijk). Hiertoe dient de schouw gedeeltelijk opengemaakt. Er bestaat onzekerheid rond de bereikbaarheid voor aansluiting thv de ketel. Budget (ruwe raming) voor deze werken 3.000 à 3.500 euro. Deze kost is sowieso verloren als men later overgaat tot de vervanging van de stookinstallatie. De flexibel zal immers niet herbruikbaar zijn.

Nu de installatie wordt uitgeschakeld, zouden deze werken kunnen uitgevoerd worden. Pas na herstelling zal de gevolgschade in het appartement kunnen aangepakt worden. Deze gevolgschade in het appartement valt tlv de VME. De betrokken eigenaar wordt verzocht een offerte te willen bezorgen.

De AV beslist de noodzakelijke werken op te dragen. Er wordt offerte opgevraagd bij een studiebureau om de diverse mogelijke uitvoeringen (gas / warmtepomp / ...) te onderzoeken. Er is zeker voldoende aandacht te besteden aan de huidige leidingen / radiatoren. Er is na te gaan of individuele installaties mogelijk zijn. De opdracht wordt toegewezen na akkoord van de RVME met de voorliggende offertes (minstens 2)

3	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		95 905	0	0

Telling 95905 van 95905 **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.

NIHIL

5 Volgende AV / Varia

Datum volgende SAV :10/10/2022

Punten volgende AV :
- offerte vervangen poort (gemeenschappelijk + 5 privatieven)

Datum: 09-05-2022 om 17:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u30.

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