



GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/9

Datum: 10-10-2022 om 17:30

GEHOUDEN OP MAANDAG 10 OKTOBER 2022 OM 17 UUR IN 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. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	17	Van totaal	24		
Aandelen aanwezig	75368	Van totaal	100005	Aandelen %	75.36%

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
		75 368	0	0
Telling	75368 van 75368	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	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0
Telling	75368 van 75368	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 10-10-2022 om 17:30

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

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 7/2021 - 6/2022 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissarissen - Diederik Van de Castele en Emma Lippens - die hierrond verslag uitbrengen. De verslagen van de RC worden aan dit verslag gehecht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 7/2021-6/2022, balans en reservekapitaal per 30/6/2022	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- aanpassingswerken lift (via RK app) / lijn Proximus stopgezet
- gevelrenovatiewerken & aanhorigheden incl erelonen studie bureau / VC / syndicus / architect (495.094,82 euro - RK TOT 487.883,32 euro)
- lekonderzoek / schadedossiers
- erelonen / kosten BAV's ikv wijzigende basisakte
- juridische dossiers afgehandeld (Lopez / Baert)
- EPC algemene delen
- verbruikskosten : 13.149,08 euro
- privatieve kosten : 9.765,54 euro

De totale kosten na tussenkomst reservekapitaal bedroegen 64.591,60 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een terug te betalen saldo van 6.405,53 euro.

Reservekapitaal APP (24/24):
 saldo per 1/7/2021: 69.356,16
 inleg 2021-22 : 7.200,00
 tussenkomst : - 8.760,85 (lift)
 saldo per 30/6/2022: 67.795,31 euro

Reservekapitaal TOT (246/246)
 saldo per 1/7/2021: 334.109,87
 inleg 4de schijf : 142.500,00
 inleg huurgelden/afr : 5.308,17
 RPB/kosten Lopez : 6.038,09
 tussenkomst : -487.883,32 (gevelwerken)
 saldo per 30/6/2022: 0,00

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/6/2022 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

2	Benoeming syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 10-10-2022 om 17:30

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

Het basisereloon bedraagt 528,60 euro per maand (index 10/2017) voor de totaliteit. Er wordt tevens een website voor het gebouw onderhouden. Uitzonderlijke prestaties worden aangerekend conform de tarievenlijst dd 1/1/2022 (index 12/2021).

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 3 jaar (1/10/2022 - 30/9/2025) 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.

3	Benoeming raad van mede-eigendom en rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom (RVME) hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn/haar taken naar behoren uitvoert.

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 herbenoemt de AV als (college van) rekencommissaris(sen) : Emma Lippens - Diederik Van de Castele

4	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- Elektriciteit / Engie

Raamovereenkomst met vast tarief voor 3 jaar (1/5/2021 - 30/4/2024) :

verbruik piek : 53,85 €/MWH (voorheen 64,39 €) / verbruik dal : 34,48 €/MWH (voorheen 46,28 €)

- Brandblussers / noodverlichting : Aquaflam

- Schoonmaak algemene delen : Cleaning Masters

- Vuilbakdienst : Wordt uitgevoerd door bewoner. De vergoeding hiervoor is reeds geruime tijd ongewijzigd gebleven. De AV beslist de maandelijkse vergoeding met ingang van 1/11/2022 aan te passen van 100 tot 115 euro per maand.

- Verzekeringen :

AXA Buildimax : nieuwe polis ingegaan per 1/8/2022

DAS rechtsbijstand

AG BA organen

- Lift :

nieuw OHC OTIS = incl GSM module

keuringen > BTV

- CV : onderhoud Marc Thienpont

- mazout STAR OIL

- meters SPM

- keuring tank : All-in Tankservice uitgevoerd 9/2022 (2 jaar geldig)

Datum: 10-10-2022 om 17:30

Er zijn geen verdere vragen / opmerkingen

5 Instandhoudingswerken (planning / uitvoeringsmodaliteiten / financiering) -
Toelichting lopende opdrachten

Lopende opdrachten :

- plaatsing glasvezel : principieel akkoord gegeven aan Proximus / tracé is verder te bekijken
 - inbouwen recorder en toebehoren : VDBS voorstel vandaag ontvangen - De werken worden dadelijk opgedragen.
- Budget voor deze werken +- 625 euro+wrk in regie
- flexibel schouw verwijderd / inox rookgaskanaal geplaatst / schadedossier app A2 kan verder afgehandeld worden

PREMIE gevelrenovatie : opvraging premie gevelisolatie zal gemeenschappelijk gebeuren

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/wat-met-appartementen-en-appartementsgebouwen>

Op 15 juli 2022 besliste de Vlaamse Regering principieel om een hogere Mijn VerbouwPremie toe te kennen aan eigenaar-bewoners van appartementen die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie voor investeringen in gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. De nieuwe regelgeving zal aanpassingen vergen aan het online loket. Daarom wordt er gevraagd aan de VME's om de premieaanvraag vanaf 1 april 2023 in te dienen, indien de facturen nog geen 2 jaar oud zijn.

De aanvullende aanvraag door individuele eigenaars (zelf aan te vragen) zal pas later mogelijk zijn. De praktische modaliteiten moeten nog verder uitgewerkt worden.

Op het ogenblik dat het basisdossier is ingediend, zal de syndicus de individuele eigenaars informeren. De syndicus verwijst voor bijstand in deze naar de Renovatiecoaches van Stad Gent :

De Energiecentrale - Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 52 00 - energiecentrale@stad.gent

Premie stookolie

De syndicus heeft alle noodzakelijke gegevens op een centraal platform van de overheid ingegeven.
De mede-eigenaars dienen individueel in te staan voor aanvraag van de premie die werd opgetrokken tot 300 euro per gezin.
De syndicus zal hiertoe een rondschriven doen.

5.1 Renovatie stookinstallatie / studie-opdracht

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
75 368	0	0

Telling	75368 van 75368	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	---------	-------------------------	-----	----------------	------------

Tijdens de eerdere bijeenkomsten werd aangegeven dat het aangewezen is de mogelijke alternatieven en technische uitvoerbaarheid ervan te onderzoeken.

We contacteerden 3 studiebureau's.
HM Engineering liet weten enkel grote(re) projecten i.o.v. Istema uit te voeren.
De 2 overigen dienden een offerte in.

1/ Tech 3 bv : behandelen enkel dossiers waarin gekozen wordt voor fossielvrije installaties
ereloon op basis van de projectbedragen (10%) geraamd op investering van 200 à 300.000 euro
vergelijkende studie na ontvangst concepten FF 12.000 euro

2/ VDB Engineering

- voorziet een uitgebreid plaatsbezoek om de bestaande toestand in kaart te kunnen brengen
- analyseren de bestaande stookinstallatie en het huidige energieverbruik
- brengen de bestaande toestand van de schouw (en) in kaart
- Aangezien de beschikbare plannen niet gedetailleerd genoeg zijn, voorzien zij extra opmetingen tijdens hun plaatsbezoek.

Datum: 10-10-2022 om 17:30

contactpersonen ons de nodige toegang tot alle locaties verlenen zoals daken, stooklokalen, toegangsluiken, ... Voor opmaak van de plannen zouden we in elk appartement van één verdieping toegang moeten krijgen.

Men werkt een analyserapport uit waarin één of meerdere oplossingen worden aangereikt. Dit stelt de VME in staat om een gegronde keuze te maken.

Mogelijke oplossingen die uitgewerkt zullen worden:

- Vernieuwing / verduurzaming huidige stookinstallatie
- Implementatie van individuele verwarmingsinstallaties

Elke oplossing zal worden uitgewerkt met een raming van de installatiekost, impact op het jaarlijks verbruik en de praktische voor- en nadelen.

Ereloon voor deze studie : 5.450 euro + BTW

De AV beslist deze studie dadelijk op te dragen. Op basis van de resultaten kan een volgende (B)AV verdere beslissingen nemen.

De AV stelt dat de plaatsing van zonnepanelen voor de gemeenschappelijke en/of privatieve delen daarbij zeker dient onderzocht.

Financiering van dit onderzoek via RK appartementen.

Er wordt een technische werkgroep aangesteld om dit dossier verder uit te werken tegen de volgende AV : Nick Baeyens, Emma Lippens, Matthys Van Renterghem, Jan Clays, Diederik Van de Castele.

5.2 Opmaak asbestattest

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

75 368

0

0

Telling 75368 van 75368

Resultaat 100,0 %

Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

EPC gemene delen = beschikbaar / geldig tot 10/3/2032

Alle eigenaars ontvangen hiervan een kopij.

De syndicus verduidelijkt dat de gouting gebeurt ten aanzien van de doelstellingen die men in 2050 moet behalen.

Asbestattest / -inventaris

Het Vlaams Parlement keurde in 2019 het asbestdecreet' goed. Dit decreet voorziet dat een asbestinventaris verplicht zal worden bij de overdracht van elk onroerend goed gebouwd vóór 2001.

Ondertussen zijn de concrete gegevens rond het ASBESTATTEST bekend:

- verplicht bij verkoop (onderhandse overeenkomst) vanaf 23/11/2022
- voor algemene delen verplicht vanaf 1/5/2025
- niet nodig bij verhuur

De syndicus zal offertes inwinnen en dit punt op de AV van 2023 agenderen.

5.3 Vervangen garagepoort(en) : gemeenschap + individueel

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

50 635

12 500

12 233

Telling 50635 van 63135

Resultaat 80,2 %

Aandelen vereist 2/3

Besluit Aangenomen

Niet akkoord: BERNARD Christiane (4100 aandelen); STAUTEMAS - CORNELIS (4200 aandelen); VANMECHELEN Dries / VANMECHELEN-CORNELIS (4200 aandelen);

Onthouding van: VERVOLOET Sophie (8133 aandelen); BRANDT HILDE (4100 aandelen);

Zoals door de vorige AV gevraagd, werden offertes ingewonnen voor de vervanging van de garagepoorten (individuele + gemeenschappelijke). uitvoering in zelfde kleur van de gevel onderaan (RAL 8019)

Belgische Poorten Service :

1/ gemeenschappelijke sectionale poort : Budget 4.050 euro incl BTW

- automatisatie
- badgelezer (100 stuks)
- afvoer oude poort

2/ Privatieve poorten incl automatisatie : budget +- 3.350 euro incl BTW

prijs automatisatie : 477 euro incl BTW = optioneel

Datum: 10-10-2022 om 17:30

VDP Automatics bezorgde eerder (2020) offerte voor de gemeenschappelijke poort : 5.791,84 euro incl BTW

De AV overlegt :

- enkele eigenaars geven aan dat het wenselijk is een deur in de poort te laten plaatsen.
- enkele eigenaars hebben de bedenking bij de automatisatie

De AV beslist over te gaan tot vervanging van de gemeenschappelijke poort met automatisatie.

6	Agendapunt op vraag van mede-eigenaar De Doncker - app 16 : vervangen ramen / wijziging indeling	Akkoord 75 368	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Aanvraag tot vervanging van de individuele ramen.
Omwille van de nieuwe normeringen moet de hoogte van het vast gedeelte onderaan het raam iets hoger zijn.
De syndicus geeft mee dat enkele ramen reeds in die zin werden aangepast.

De AV heeft hiertegen geen bezwaar.
De overige indelingen dienen behouden.

7	Overlast / burenhinder bewoners app 19 : bepalen verdere aanpak	Akkoord 75 368	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Sedert de vorige vergadering is de situatie nog niet echt verbeterd. De huurders blijven de huisregels overtreden. Diverse inbreuken werden met de camera vastgelegd. De huurder sorteert en plaatst zijn huisvuil systematisch verkeerd. Dat gebeurt bovendien terwijl hij dit heel bewust voor de camera demonstreert. De hieraan verbonden meerkosten worden ingeschreven op rekening van de verhuurder die op zijn beurt zal moeten afrekenen met de huurder.

De eigenaars geven aan dat de huurder verbaal zeer agressief is.
Er wordt afval door de ramen gesmeten. Achteraan liggen veel sigarettenpeuken. De huurder rookt in de gemeenschappelijke delen.

De AV dringt er bij de verhuurder op aan dat hij het nodige zou doen voor verbreking van de huurovereenkomst. De AV vraagt tevens dat de verhurende eigenaars hun huurders kritisch zouden selecteren en hen steeds op de bepalingen van het huisreglement zou wijzen.

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

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

8.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord 75 368	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75368 van 75368 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

Het overgemaakte budget wordt toegelicht.

De kosten voor boekjaar 2022-23 worden geraamd op 43.284,32 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten voor de appartementen op basis hiervan kunnen aangehouden blijven op 200 euro per maand. De voorschotten voor de garages blijven eveneens op hun huidig peil.

Met betrekking tot de uitgevoerde gevelwerken wordt nog een taks van Stad Gent voor inname van de openbare weg verwacht voor de periode 1/2022 - 4/2022. Raming van deze kost 12.000 euro.

Datum: 10-10-2022 om 17:30

Aangezien er geen reserve TOTALITEIT meer is, raadt de syndicus aan hiervoor een bijzondere provisie (in gespreide opvragingen) te voorzien.
Voorstel tot opvraging in 3 delen van 4.000 euro (volgens VSL 246) per 1/1/2023 - 1/4/2023 - 30/6/2023

De AV is akkoord.

8.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0
Telling	75368 van 75368	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

BW art 3.86 §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.
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

1/ RK - Appartementen (24) : 67.795,31 euro
De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 7.200 euro.

2/ RK - Totaliteit (246) : 0,00 euro
De AV beslist dit reservekapitaal verder op te bouwen met de te ontvangen huurgelden van de conciërgerie.

De syndicus informeert de AV rond de recente wetwijziging (1/10/2022) inzake huurindexatie. De indexatie wordt voor de periode 1/10/2022 - 30/9/2023 gekoppeld aan het EPC label. Aangezien het EPC label D overschrijdt, mogen de huurgelden van de conciërgerie NIET geïndexeerd worden.
Huidige huurprijs : 394,55 + 50 FF kosten = 444,88

8.3	Inningsprocedure / laattijdige betalings / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0
Telling	75368 van 75368	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijdige 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.

Alle lopende invorderingsprocedures werden afgesloten.
Er zijn op dit ogenblik geen achterstallen.

9 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.

10	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 368	0	0
Telling	75368 van 75368	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

Datum: 10-10-2022 om 17:30

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.

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

NIHIL

12 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende SAV : maandag 9/10/2023 om 17u30

- Liftdeur 4de verd links magneet hapert / veroorzaakt onderbreking
- Liftdeur 5de verd rechts idem

Datum: 10-10-2022 om 17:30**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u30

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