

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/9

Datum: 27-03-2023 om 18:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 27 MAART 2023 OM 18 UUR IN 'T SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 20 MAART - 5 APRIL

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 27 FEBRUARI 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	8	Van totaal	11		
Aandelen aanwezig	6272	Van totaal	10000	Aandelen %	62.72%

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
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Roland Poulet

Datum: 27-03-2023 om 18:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

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

1 Jaarrekeningen - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 2022 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Roland Poulet. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekeningen, balans en reservekapitaal per 31/12/2022	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening 2022

- paniekslot lift/rooster (voorbereiding werken risico-analyse)
- vervangen verlichting met noodfunctie
- duplicaat basisakte 1976 ikv dossier parking
- privatieve kosten ikv eigendomsoverdrachten
- webportaal (maakt deel uit van overeenkomst syndicus / geen administratiekosten!)
- bankkosten sedert 2022 bijkomende administratiekost KBC

De totale kosten bedroegen 12.868,10 euro. Na verrekening van de provisies resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen bedrag van 1.955,71 euro.

Mede-eigenaar Eryoruk Cemalettin zijn rekening vertoont een debetsaldo van 2.898,60 euro. Bij gebrek aan betaling tegen vervaldag (9/4/2023) wordt een invorderingsprocedure opgestart. De betrokken eigenaar deed ondertussen nodige voor voorafbetaling van de maandelijkse voorschotten voor het lopende boekjaar (met name 12 x 100 euro).

Ex mede-eigenaar Segers merkte op dat de kosten verbonden aan de vervanging van de verlichting onterecht deels aan hem werd aangerekend. Deze kost (46,74 euro) valt tlv de koper, Mw. Meeus. De syndicus doet nodige voor onderlinge rechtzetting.

Toestand reservekapitaal:

saldo per 1/1/2022 :	8.247,76
inleg (6 x 1000) :	6.000,00
verdelingsverschillen	0,06
saldo per 31/12/2022 :	14.247,82 euro

Reserve / schadevergoeding inkom : 887,00

Na bespreking beslist de AV de rekening 2022, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans en stand reservekapitaal per 31/12/2022 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

Datum: 27-03-2023 om 18:00

1.3	Verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

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

1.4	Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2 Benoeming raad van mede-eigendom en rekencommissaris

2.1	raad van mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 885	0	387
Telling	5885 van 5885	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom (RVME) is samengesteld uit Roland Poulet en Louise Barbe.

De syndicus vraagt of er andere geïnteresseerden zijn.

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

Louise Barbe met unanimité
Roland Poulet met unanimité

Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

2.2	rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 540	0	387
Telling	6540 van 6540	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

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 erin de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

De AV benoemt Roland Poulet als rekencommissaris.

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 540	0	387
Telling	6540 van 6540	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Datum: 27-03-2023 om 18:00

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

- Elektriciteit > Engie

De raamovereenkomst loopt nog tot 30/4/2024 > enkelvoudig tarief 34,65 €/MWh (57,35 in 2020)

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 hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Brandblusapparaten : Importex (contract tot 2028)

- Lift : OTIS (OHC) / BTI (periodieke keuringen)

- Brandverzekering > markconformiteit polis Baloise

> verzekerd kapitaal 2.215.696,18 euro (ABEX 1004)

> gebouw geëxpertiseerd door Gudrun > afschaffing evenredigheidsregel

> Premie 2023/24 : +/-2.500 / jaar

> huidige polis voorziet in verminderde commissie voor de makelaar

> Slechte schadestatistiek

> verhoogde vrijstelling in waarborg waterschade (+/-1.065 euro / abex 1004)

Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd thans geen wijzigingen door te voeren.

- Schoonmaak algemene delen

huidige regeling uitvoering door mede-eigenaar à 2u/week (bij afwezigheid vervanging). FF vergoeding van 50 euro / week incl produkten.

De betrokken eigenaar vraagt de vergadering om verhoging van deze vergoeding tot 60 euro per week rekening houdend met de algemene prijsverhogingen vanaf 1/4/2023.

De AV is hiermee akkoord.

De vergadering vraagt in de mate van het mogelijk de kuisdag (thans op maandag) te verplaatsen omdat de vuilniszakken op dinsdag opgehaald worden.

De uitvoering is verder te evalueren.

Er zijn geen verdere vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de onderhouds-/leveringscontracten

4	Statuut parking gemeenschap / Stad Gent : onrechtmatig gebruik	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 540	0	387
Telling	6540 van 6540	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

NAV aanhoudende overlast werd statuut van de parking verder onderzocht. Er werd advies van de brandweer gevraagd en we kwamen met een afgevaardigde van Stad Gent ter plaatse. Er werd tevens geïnformeerd naar statuut van de uitbater (vergunning?)

Advies Brandweer :

Om de doorn vrij te houden van foutparkeerders lijken volgende maatregelen noodzakelijk:

- de parkeerplaatsen markeren in parkeervakken (duidelijke verwijderbare belijning op de grond)
- de parkeerplaatsen aan rechterzijde toewijzen aan vaste gebruikers (in overleg met de stad Gent)
- geen parkeerplaatsen aan linkerzijde: parkeer- en stationeerverbodsborden aan de muur hangen + eventueel paaltjes en kettingen
- op de centrale doorn op de grond een grote markering met parkeer- en stationeerverbodsborden
- aan het hekken achteraan de parking een verkeersbord hangen met parkeer- en stationeerverbodsborden + de vermelding toegang voor de brandweer.

Mocht het wildparkeren aanhouden kan de brandweer aan de stad voorstellen om de parking af te sluiten.

Uitbater gelijkvloers :

- vroeger enkel vergunning carwash : nu garage ipv carwash => functiewijziging

Er is een aanvraag (zonder openbaar onderzoek) lopende : dossier OMV_2023014833 / vergunning wordt uiterlijk 13/5/2023 afgeleverd (er is positief advies)

Stad Gent - bezoek dd 2/3/2023: mogelijkheden

- 9 parkeerplaatsen mogen gebruikt worden door bewoners (1 plaats per appartement)
- aanbrengen lijnen (verwijderbaar) + nummering is aangewezen
- arceren van koer + signalisatie verboden parkeren
- STEEDS afsluiten parking / hekken voorzien van veiligheidscilinder
- bij misbruik afschaffing / aanleg groene ruimte

De uitbater van de garage deed ondertussen navraag rond aankoop veiligheidscilinder + slot + sleutels. Budget +/-

Datum: 27-03-2023 om 18:00

euro (cilinder met 3 sleutels 200 + slot 180 + 50/sl)

De vertegenwoordiger van Stad Gent meldt dat Stad Gent op dit ogenblik diverse alternatieve gebruiken onderzoekt :
- fietsparkeerplaatsen
- intergratie in park

Na bespreking beslist de AV om de parkeerplaatsen uit te rusten met platen met aanduiding van de huisnummers. Daarnaast zijn parkeerverbodsborden / prive-toegang / takelwagen / doorgang brandweer te plaatsen.

De syndicus doet een rondschrijven om de regels met betrekking tot gebruik van de parking nogmaals te benadrukken.

Met name 1 genummerde parkeerplaats per appartement. Op het linkse gedeelte van de koer mag er NIET geparkeerd/gestationeerd worden.

5 Instandhoudingswerken (niet dringende werken 2/3 - behoud/wettelijk opgelegd 50%+1)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

5.1 Toelichting lopende opdrachten

Lift

De risico-analyse dateert van 23/10/2020

De werken werden opgedragen aan OTIS - planning nog niet gekend.

Budget van +- 2.700 euro. (Verdeling van de kosten : APP-GV (%) 6540)

Financiering via RK

Bijhorende werken niet inbegrepen in offerte van OTIS

> verlichting bordessen / verluchting machinekamer / anti-paniekslot is uitgevoerd

> schachtput waterdicht maken > nog uit te voeren (uitvoering in regie)

EPC gemene delen

Termijn voor bekomen van het EPC algemene delen is ondertussen verstreken.

Aangezien de ramen op dit ogenblik nog steeds niet vervangen zijn, kon daar niet op gewacht worden. REAS werd verzocht dadelijk nodige te doen.

Van zodra beschikbaar, ontvangen alle eigenaars een exemplaar.

Na vervanging van de ramen dient een aanpassing te gebeuren.

5.2 Vervangen ramen trapzaal (2/3) : nieuwe toewijzing werken

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

6 540

0

387

Telling 6540 van 6540

Resultaat 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3

Besluit Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Conform de beslissing van de AV dd 28/3/2022 werd de vervanging van de ramen opgedragen aan de firma All Windows (PVC/wit/Ultra One 1.0 : 6.200 euro - prijsstijging 3% op glas)

Niettegenstaande meerdere rappels en aangetekende zendingen kwam er geen enkele reactie op onze bestelling en vraag tot definitieve opmeting en uitvoering van de werken. De uitvoering van de werken werd per aangetekende zending geannuleerd.

Er werden nieuwe offertes opgevraagd bij Engels / Kusters
ENGELS liet weten enkel aluminium en hout te plaatsen.

KUSTERS bezorgde voorstel

> Wit PVC / dubbel gelaagd glas 1.0 : budget 9.978,48 euro incl BTW
binnenafwerking op +- 9cm voorzien

Ter vergelijking Bruggeman (offerte 2022 : PVC / wit / Climaplust Eclaz One glas 1.0 : 10.518,09 euro > prijsstijging van +-1800 tov 2021)

De AV beslist de vervanging van de ramen dadelijk op te dragen aan de firma KUSTERS binnen een budget van 10.000 euro.

Datum: 27-03-2023 om 18:00

Verdeling van de kosten : APP excl GLV (%) 6540
Financiering via reservekapitaal (= VSL 10.000).

De syndicus bezorgt de eigenaars een overzicht van de kostenverdeling lift + ramen (VSL APP excl GLV) en tussenkomst reservekapitaal (TOT).

Daaruit blijkt dat de appartementen nog zo'n 4.400 euro zullen moeten bijbetalen. Het is aangewezen voor dit aandeel een bijkomende (gespreide) provisie op te vragen.

De AV beslist de som van 4.400 euro op te vragen (enkel appartementen - VSL 6540) in 4 schijven van 1.100 euro. Opvraging per 1/5/23 - 1/7/23 - 1/9/23 - 1/11/23.

5.3	Vervangen plafond inkom en/of schilderwerken : vastleggen planning / uitvoeringsmodaliteiten / toewijzing / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 540	0	387

Telling 6540 van 6540 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

De syndicus verwijst naar de beslissing van de AV 28/3/2022 :

Er werden geactualiseerde offertes bekomen voor schilderen van inkom + trapzaal (muren en plafonds)

> Pascal De Vleeschauwer (grondlaag + 2 lagen) : 8.975,33 euro

> De Rudder (2 lagen) : 5.883,51 euro

> Evelyn Moreels (grondlaag + 1 laag) : 7.407,28 euro

De AV beslist de schilderwerken te verdagen naar volgend jaar.

Het plafond van de inkomhal is nog te herstellen na de eerdere waterschade (lek waterleiding app 41. Er werd hiervoor een schadevergoeding toegekend tbv 887 euro excl 6% BTW (940,22 euro).

Er werd (via Aydin) een offerte bekomen van DM Service - budget 1.256,10 euro voor

- verwijderen plafond

- vernieuwen houtwerk + brandvrije tegels

- verven

Saldo na tussenkomst verzekering : 315,88 euro.

De AV beslist de werken dadelijk op te dragen.

Het saldo van de werken wordt gedragen door de VME

De overige schilderwerken worden verdaagd naar een later tijdstip.

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

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

6.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 540	0	387

Telling 6540 van 6540 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

Er is een permanent werkkapitaal van 4.150 euro (350 / app + 50 / garage)

De kosten voor 2023 worden gebudgetteerd op ong. 15.000 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten niet meer volstaan en stelt voor deze te verhogen zoals aangegeven op het overhandigde budget.

Na bespreking keurt de AV de begroting goed. De voorschotten worden vanaf 1/4/2023 verhoogd tot 1.260 euro /maand voor de totaliteit.

Datum: 27-03-2023 om 18:00

6.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4 290	2 250	387

Telling 4290 van 6540 **Resultaat** 65,6 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: POULET Roland (800 aandelen); NORULLIE Martine (725 aandelen); GÜLNAZ Asildas (725 aandelen);

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 aandelen);

De syndicus wijst de AV op BW art 3.86 §3 : 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.

Het reservekapitaal bedroeg per 31/12/2022, 14.247,82 euro (volgens aandelen totaliteit).

De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 2.500 euro

6.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures

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.

Er zijn geen lopende inningsprocedures.

7 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.

8	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 815	725	387

Telling 5815 van 6540 **Resultaat** 88,9 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: GÜLNAZ Asildas (725 aandelen);

Onthouding van: STAD GENT - Dienst vastgoedbeheer (387 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.

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

gebruik parking

10 Punten volgende AV / Varia

- elektrische leidingen liggen nog steeds op dak

Datum: 27-03-2023 om 18:00

Er is een controle bezoek Fluvius aan te vragen.

- op plat dak thv kapper ligt allerlei rommel
Aydin kijkt dit na via zijn appartement.

Datum volgende AV : maandag 25/3/2024 om 18 uur

Datum: 27-03-2023 om 18:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20 u.

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

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

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

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening