



GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 28-03-2022 om 18:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 28 MAART 2022 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	9	Van totaal	11		
Aandelen aanwezig	7433	Van totaal	10000	Aandelen %	74.33%

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
		7 433	0	0
Telling	7433 van 7433	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Roland Poulet

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0
Telling	7433 van 7433	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 28-03-2022 om 18:00

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

1 Jaarrekeningen 2020 / 2021 - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 2020/2021 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Ekrem Eryoruk. De verslagen van de rekencommissaris werden aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekeningen, balans en reservekapitaal per 31/12/2021 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening 2020:

- vervangen deuropomp lift
- vervangen brandblustoestel (1)
- privatieve schade

De totale kosten bedroegen 12.213,11 euro.

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening 2021:

- vervangen drukknop lift
- vervangen brandblustoestel (1)
- dakdichting bergingen
- vervangen deel afvoer doorrit

De totale kosten bedroegen 15.351,68 euro. Na verrekening van de provisies resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen bedrag van 413,12 euro.

Een mede-eigenaar merkte terecht op dat de bijzondere provisie tbv 850 euro voor de vervanging van de afvoer doorrit niet werd verrekend in de afrekening.

De syndicus stelt voor dit bedrag dadelijk terug te betalen. De eigenaars ontvangen bij de verzending van dit verslag detail van hun aandeel hierin.

Toestand reservekapitaal:

saldo per 1/1/2020 : 1.247,17
BP afvoer 850,04
inleg (7 x 1000) : 7.000,00
verdelingsverschillen 0,59

saldo per 31/12/2021 : 9.097,80 euro

af te boeken provisie - 850,04 (cfr eerdere beslissing)
saldo 8.247,76 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen 2020 / 2021, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans en stand reservekapitaal per 31/12/2021 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

2	Benoeming syndicus (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 28-03-2022 om 18:00

Het lopende mandaat is vervallen. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 3 jaar 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 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom (RVME) is samengesteld uit Roland Poulet en Thijs De Paepe (ontslagnemend).
De syndicus vraagt of er andere geïnteresseerden zijn.

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

Louise Barbe met unanimiteit
Roland Poulet met unanimiteit

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

Rekencommissaris

De wet voorziet dat de AV jaarlijks een rekencommissaris dient aan te stellen, wiens verplichtingen en bevoegdheden zijn opgenomen in het reglement van interne orde. Dit kan zowel een mede-eigenaar als een derde zijn. 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 benoemt de AV Roland Poulet als rekencommissaris.

4 **Wijziging goederenrecht vanaf 1.9.2021 / aanpassing reglement interne orde cfr NBW**

Vanaf 1 september 2021 is het nieuwe goederenrecht in werking getreden (wet van 4/2/2020 die op 17/3/2020 in het Belgisch Staatsblad verscheen). De wet integreert alle zakelijke rechten in het boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek en bevat nieuwe bepalingen rond o.a. erfpacht, opstal, erfdienstbaarheden, vruchtgebruik enz.

Belangrijk om te melden is dat het appartementsrecht, welke in dit boek is opgenomen, inhoudelijk niet gewijzigd wordt. Wel voert men een nieuwe nummering van de artikelen in. De bepalingen die onder artikel 577-2 BW tot 577-14 BW waren opgenomen zijn vanaf de inwerkingtreding onder de artikelen 3.78 tot 3.100 BW terug te vinden.

Uw reglement van interne orde dient hiermee in overeenstemming gebracht. De syndicus zal alvast een concordantietabel toevoegen.

4.1	Goedkeuring huishoudelijk reglement -ontwerp als bijlage (2/3) Gebruik privatieven	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Als bijlage aan de uitnodiging werd een ontwerp van huishoudelijk reglement bezorgd. Dergelijk reglement moet door verhurende eigenaars aangetekend/tegen ontvangst aan de huurders worden overgemaakt. Het is tevens tegenstelbaar aan bezoekers. Hiertoe wordt het best in de inkomhal van het gebouw uitgehangen. Hiertoe kan een advalvasbord / prikbord worden opgehangen.

Na bespreking keurt de AV de voorliggende tekst goed.
Roland Poulet zorgt voor een prikbord in de inkomhal.

Zoals gevraagd door de AV van 24/9/2020 werd tevens nazicht gedaan rond de bepalingen in de basisakte mbt het gebruik van de privatieven.

Datum: 28-03-2022 om 18:00

De basisakte voorziet als volgt :

- de winkelruimte 'G' mag worden benut als handelsruimte en of vrij beroep met uitsluiting van café, uitbating die alcoholische dranken schenkt of uitbatingen die zich niet aan de normale openingsuren houden.
- de overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning en vrij beroep

Autohandel is in sé niet uitgesloten. De syndicus stelt dat het aan de uitbater is om ervoor te zorgen dat de (milieu)vergunning(en) noodzakelijk voor de uitbating worden bekomen.

De AV meldt dat er dag en nacht trafiek is op de parking. Er zouden enkele personen in de garage 10 verblijven en/of drugs verhandelen/gebruiken.

De verhuurende eigenaars worden verzocht hun huurders op de leefregels te wijzen. Er mag NIET geparkeerd worden op de gemeenschappelijke wegenis palend aan de bergingen. Dit zijn GEEN parkeerplaatsen.

De huurder van de garage dient nodige te doen om de overlast / huisvuil edm op te ruimen. Doorgang naar sporthal dient ten allen tijde vrijgehouden.

Alle kabels die loshangen langs/op de gevel dienen verwijderd.

Lichtreclame voor de poort werd niet aangevraagd. Na te gaan of die vergund is. Bij verwijderen dient de gevel hersteld.

5	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **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

Vanaf 1/5/2021 gelden nieuwe vaste tarieven binnen de raamovereenkomst voor 3 jaar (1/5/2021 - 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 hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Brandblusapparaten : Importex

De syndicus merkte op dat er de voorbije jaren (2018 / 2020 / 2021) een vrij duur brandblusapparaat werd geleverd.

Uit nazicht/navraag is gebleken dat er 4 poederblussers zijn waarvan er ondertussen 3 werden vervangen.

De nieuwe toestellen zijn uitgerust met manometers.

De syndicus merkt op dat ook de jaarlijkse onderhoudskost vrij hoog is.

De lopende overeenkomst werd opgevraagd.

We stellen vast dat deze overeenkomst -bij wijze van ondertekening van de onderhoudsbon- werd vernieuwd per 6/7/2018 (aanvang 9/2018) voor een nieuwe periode van 10-jaar. Vervaldag 2028

De AV van 3/2028 zal zich dienen uitspreken rond de verderzetting ervan.

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

- Brandverzekering op markconformiteit onderzoeken. Zo nodig een schriftelijke stemming.

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

6 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.

6.1	Regularisatie plaatsing glazen borstweringen (veiligheidsverplichting) (50%+1) Vastleggen uitvoeringsmodaliteiten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 28-03-2022 om 18:00

Naar aanleiding van een controle door de dienst Toezicht wonen van Stad Gent kwam een opmerking rond valgevaar omwille van te lage bortswering/ramen.
Teneinde ongeschiktheid van de woning te voorkomen, diende de betrokken eigenaar binnen korte termijn te verhelpen aan deze tekortkoming.
Hiertoe wordt een glazen bortswering in U-profiel (Frans balkon geleverd door Tibeflex) voor het raam geplaatst.

De AV beslist dat de uitvoeringsmodaliteiten van het ondertussen bestelde glas zullen gelden als standaard bij toekomstige uitvoeringen. Op die manier blijft het uitzicht van het gebouw uniform.

Verhurende eigenaars worden er op gewezen dat zij ook het risico lopen met deze problematiek te worden geconfronteerd. Het is wellicht aangewezen dergelijke voorziening preventief te laten plaatsen. De hieraan verbonden kosten zijn privaat.

6.2 Vervangen ramen trapzaal (2/3)		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0
Telling	7433 van 7433	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Er werden geactualiseerde offertes bekomen :

> Bruggeman : PVC / wit / Climaplus Eclaz One glas 1.0 : 10.518,09 euro (prijsstijging van +-1800 tov 2021)
> All Windows : PVC / wit / Ultra One 1.0 : 6.200 euro (prijsstijging 3% op glas)

De AV beslist over te gaan tot vervanging van de ramen.
De werken worden toegewezen aan de firma ALL WINDOWS binnen een budget van 6.500 euro.
Verdeling van de kosten : APP exlc GLV (%) 6540
Financiering via reservekapitaal (= VSL 10.000).

Er is bij All Window na te gaan of er prijs kan bezorgd worden voor plaatsing van het Frans Balkon voor alle appartementen.
Dit punt is voor te leggen op de volgende AV.

6.3 Schilderwerk trapzaal (2/3)		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0
Telling	7433 van 7433	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

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.

6.4 Aanpassingswerken lift/verlichting (Risico-analyse 23/10/2020) (50%+1)		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0
Telling	7433 van 7433	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De risico-analyse dateert van 23/10/2020
De werken moeten voor 10/2023 uitgevoerd worden teneinde tijdig een regularisatie-attest te bekomen.

OTIS : budget van 2.700 euro. (Verdeling van de kosten : APP-GV (%) 6540)

Niet inbegrepen in de werken van OTIS

- verlichting bordessen
- verluchting machinekamer
- anti-paniekslot
- schachtput waterdicht maken

De syndicus geeft dadelijk opdracht tot plaatsing paniekslot en verluchttingsrooster.

Datum: 28-03-2022 om 18:00

Het is aangewezen de verlichting te vervangen door armaturen met ingebouwde noodverlichting. De AV beslist deze werken uit te voeren voor de schilderwerken.
Budget : +/- 235 euro/armatuur met noodfunctie / +/- 160 euro/armatuur zonder noodfunctie. Ter financiering van deze werken is een bijzondere provisie op te vragen.

Er is nog een offerte te bekomen voor dichting van de schachtput.

De AV beslist deze werken op te dragen eind 2022/begin 2023 opdat aansluitend de werken door OTIS kunnen ingepland worden.
Ter financiering van deze werken wordt de 2-maandelijks inleg van 1.000 euro in het reservekapitaal aangehouden.

6.5	Opmaak EPC algemene delen & asbestinventaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

EPC gemene delen

Conform de beslissing van de AV dd 24/9/2020 werd de opdracht toegewezen aan REAS.

De overheid heeft - gelet op de vertragingen opgelopen door o.a. Covid - een gefaseerde uitvoering ingevoerd. Voor gebouwen van 5 t.e.m. 14 wooneenheden wordt de deadline verschoven naar 1/1/2023.

Van zodra de ramen vervangen zijn, zal REAS het nodige doen.

Asbestattest / -inventaris

In de loop van 2022 wordt het asbestattest verplicht bij de verkoop van gebouwen van voor 2001. Het uitvoeringsbesluit is ondertussen in het Belgisch Staatsblad verschenen. Belangrijk: de datum voor de inwerkingtreding ligt nog niet vast. Er moeten immers eerst voldoende gecertificeerde deskundigen zijn om de attesten op te maken. Daarom wordt de nieuwe informatieplicht pas van kracht 5 maanden na de eerste erkenning van een certificatie-instelling.

De regels rond het standaard inspectieprotocol, de certificatie, de opvolging ervan en de retributies zijn nog in ontwikkeling. In het voorjaar 2022 zou de timing van de invoering van het asbestattest gekend moeten zijn.

De syndicus zal ten gepaste tijde de nodige opdrachten geven.

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

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

7.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

De kosten voor 2022 worden gebudgetteerd op 13.230 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten voor de gelijkvloerse panden niet meer volstaan en stelt voor deze te verhogen (35G0 + 5 euro / 35WG + 20 euro).

De overige voorschotten kunnen aangehouden worden.

Na bespreking keurt de AV de begroting goed. De aangepaste voorschotten worden toegepast vanaf 1/4/2022.

7.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 80% **Besluit** Aangenomen

Datum: 28-03-2022 om 18:00

Het reservekapitaal bedroeg per 31/12/2021, 8.247,67 euro (volgens aandelen totaliteit).

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

De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen à rato van 1.000 euro per 2 maanden (1/5-1/7-1/9...) ter financiering van de eerder besliste werken.

7.3 Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures

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.

Er zijn geen lopende inningsprocedures.

8 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.

9	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7 433	0	0

Telling 7433 van 7433 **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.

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

Huishoudelijk reglement

11 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : maandag 27/3/2023 om 18 uur

Datum: 28-03-2022 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