



GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 20-04-2023 om 18:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 20 APRIL 2023 OM 18 UUR IN KRING ST.GODELIEVE

Algemene info gebouw

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

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 15 MAART 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)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
DEBURGHGRAEVE Bo	B04-70/101	☒			☐	☐		91
DECOENE - VANDEPITTE	A04-90/202/ASP 2	☒			☐	☐		181
DEPOORTERE MICHIEL	A03-90/201/ASP 6	☒			☐	☐		134
GINSBERG DAVID	A02-90/101	☒			☐	☐		111
KERKFABRIEK SINT-GODEL	ASP 3/A01-90/001	☒			☐	☐	Van Hyfte Freddy	178
LANNOYE - PECKSTADT	B03-70/103/ASP 5	☐	4		☐	☐	RABAUT Godelieve	159
MADSEN - VERHAEGHE	ASP 7/B07-70/202/ASP 4	☒			☐	☐		199
RABAUT Godelieve	B01-70/002	☐	4		☐	☐		81
SOETE - DE BLECKER	B06-70/201	☒			☐	☐		164
VANDRIESSCHE ARNO	B02-70/001	☐			☐	☐		0
YOUNSI Nora	ASP 1/B05-70/102	☒			☐	☐		129

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 8 Van totaal 11
 Aandelen aanwezig 1187 Van totaal 1500 Aandelen % 79.13%

Datum: 20-04-2023 om 18:00

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
		1.187	0	0
Telling	1187 van 1187	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Maarten Decoene

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.187	0	0
Telling	1187 van 1187	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

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

1 Jaarrekeningen - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2022/2023 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Maarten Decoene. Het verslag van de rekencommissaris wordt aan het verslag gehecht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2022-23, balans per 31/1/2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.187	0	0
Telling	1187 van 1187	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening 2020-21 zijn:

- ontstopping afvoeren / camera-onderzoek
- opmaak EPC algemene delen
- sedert 2022 bijkomende administratieve bankkost

De totale kosten bedroegen 10.636,43 euro. (Er werd 10.378,88 euro gebudgetteerd.)

Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 709,31 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/1/2023 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.187	0	0
Telling	1187 van 1187	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.

Datum: 20-04-2023 om 18:00

2	Benoeming raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.187	0	0

Telling 1187 van 1187 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

<u>Raad van mede-eigendom</u> De raad van mede-eigendom (RVME) is samengesteld uit Justine Peckstadt en Christine Verhaeghe. Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Na rondvraag worden de betrokkenen opnieuw verkozen : Justine Peckstadt met unanimité Christine Verhaeghe met unanimité <u>Rekencommissaris</u> 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. De AV herbenoemt Maarten Decoene als rekencommissaris.

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1) Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.187	0	0

Telling 1187 van 1187 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- Elektriciteit > Engie raamovereenkomst loopt nog tot 30/4/2024 : enkelvoudig tarief 34,65 €/MWh (57,35 in 2020)
- Lift : OHC De Lift / keuringen BTI
- schoonmaak AD: DE LELIE
- brandcentrale : MVDH / blussers : Aquaflam
- aalput : Aquamella
- verzekering + RB > KBC

Brandpolis met (beperkte) inclusie rechtsbijstand via KBC. Simulatie premie a Abex 1004 : 1.858 euro incl taksen/jaar

- vervalddag 20/12/2023

Groep Blancquaert (onafhankelijk makelaar) deed vrijblijvend marktonderzoek.
Offertes van 3 maatschappijen werden vergeleken t.t.z. Vivium, AXA en B Cover.

De combinatie B Cover by Baloise brand/BA en rechtsbijstand DAS lijkt een goed alternatief voor dit gebouw.

Voor een quasi gelijke premie als vandaag een super degelijke polis brand **Allrisk**, inclusief **onbeperkte dekking** (via KBC beperkt tot 120 % !) geflankeerd door een dekking BA via B Cover voor de VME en de commissaris, alsook een uitgebreide onafhankelijke DAS rechtsbijstand.

Brand Allrisk incl 10 % voor werk syndicus :	1.570,44 euro Abex 1004
BA VME met rechtsbijstand :	76,48 euro
BA comm. met rechtsbijstand :	45,89 euro
DAS uitgebreide formule :	<u>188,00 euro</u> : onafhankelijke maatschappij !
	1.880,81 euro incl taksen

Deze offerte is geldig onder voorbehoud van ontvangst van een officiële, gunstige schadestatistiek KBC

Vivium brand inclusief 10 % IV, 10 % syndickosten, Pack tuin, clause Allrisk en voordelen makelaar Blancquaert + Vivium BA VME/RME/COMM+ DAS uitgebreid
Totaal : 2.040 euro Abex 1004 incl. taksen

AXA Buildimax Allrisk incl. 10 % indirecte verliezen & addendum makelaar + Baloise BA VME en comm + DAS uitgebreid
Totaal : 2.018 euro Abex 1004 incl. taksen

Datum: 20-04-2023 om 18:00

De AV beslist de KBC polis op te zeggen tegen vervaldag.
Er wordt ingegaan op het voorstel B Cover brand + BA VME/comm + DAS uitgebreid.

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

4 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.

4.1 Problematiek afvoeren : bepalen standpunt / verdere aanpak

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

1.427

0

0

Telling 1427 van 1427

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

Besluit Aangenomen

> kant Westergemstraat : uitvoering 2-jaarlijks OK
> kant Spoorwegstraat heeft geregeld te kampen met verstopping en/of geurhinder

Na tussenkomst van de ruimdienst op 13/1/2023 (ruimen/ontstoppen/camera-onderzoek) werd aangeraden minstens om de 8 maanden te ruimen. De zeep en vetresten zorgen voor vervuiling en ophopingen in de leidingen.

Begin april 2023 kwam er reeds opnieuw melding van

- geurhinder in de garage
- borrelend geluid in de leidingen van app 70/102

Bijkomend onderzoek (wellicht beter vanuit de appartement 70/102) dringt zich op. De syndicus stelt voor Polygon hiertoe aan te stellen. Camera-onderzoek van de leidingen kan mogelijks enig probleem aan het licht brengen.

De AV beslist bijkomend onderzoek uit te voeren. In de mate van het mogelijke wordt de aansprakelijkheid van de aannemer/promotor ingeroepen.

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

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

5.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

1.427

0

0

Telling 1427 van 1427

Resultaat 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1

Besluit Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 4.200 euro (app 350 / gar 50).

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De kosten voor 2022-23 worden begroot op zo'n 11.000 euro.

Het is aangewezen de voorschotten voor het lopende boekjaar te verhogen (met 5 à 10 euro per maand) tot 955 euro/maand voor de totaliteit met ingang van 1/5/2023.

Na bespreking keurt de AV de begroting 2022-23 goed.

5.2 Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

450

608

369

Telling 450 van 1058

Resultaat 42,5 % **Aandelen vereist** 80%

Besluit Verworpen

Niet akkoord: SOETE - DE BLECKER (164 aandelen); MADSEN - VERHAEGHE (199 aandelen); GINSBERG DAVID (111 aandelen); DEPOORTERE MICHIEL (134 aandelen);

Datum: 20-04-2023 om 18:00

Onthouding van: YOUNSI Nora (129 aandelen); RABAUT Godelieve (81 aandelen); LANNOYE - PECKSTADT (159 aandelen);

De syndicus wijst de AV op 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.

De AV beslist voor het lopende boekjaar geen inleg in het reservekapitaal te doen.

5.3	Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.427	0	0

Telling 1427 van 1427 **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.

Er zijn geen lopende inningsprocedures.

6	Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.427	0	0

Telling 1427 van 1427 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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.

Er werden geen vragen/opmerkingen ontvangen.

7	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.427	0	0

Telling 1427 van 1427 **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.

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

9	Punten volgende AV / Varia
	Varia - 3 schaliën zijgevel beschadigd + stukje aan dakgoot los > werd reeds doorgegeven via Dimitri Absillis / te herinneren à Boelaert > bij gebrek aan reactie van Boelaert wordt een andere aannemer aangesproken

Datum: 20-04-2023 om 18:00

Huisvuilregeling blijft van toepassing.

Bo Deburggraeve staat in voor opmaak takenlijst.

Michiel Depoortere zal instaan voor aankoop van bleekwater.

Er wordt een tuinslang aangekocht voor uitkuisen van de containers. Roland Madsen staat hiervoor in.

Er wordt een ladder aangekocht. Maarten Decoene staat hiervoor in.

Na te vragen met welk product de poort te smeren is.

Michiel zal instaan voor opkuis van de poort (vet).

Proximus zou in gebouw zijn geweest voor fiber? Er werd nog geen voorstel ontvangen.

Maarten Decoene heeft een plannetje opgemaakt voor plaatsing van de fiets

Overige plaatsen blijven ter beschikking van bezoekers. De bewoners kunnen onderlinge afspraken maken.

Het plannetje wordt aan alle eigenaars bezorgd.

Dorpel Westergemstraat is beschadigd. Michiel stuurt foto door.

Datum volgende AV : donderdag 18 april 2024 om 18u

Datum: 20-04-2023 om 18:00**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