



GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 21-04-2022 om 18:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 21 APRIL 2022 OM 18 UUR IN 'T KOLLEKE

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

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
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-GODE	ASP 3/A01-90/001	☒			☐	☐	Rudy Pieters	178
LANNOYE - PECKSTADT	B03-70/103/ASP 5	☒			☐	☐	Julie De Blecker	159
MADSEN - VERHAEGHE	ASP 7/B07-70/202/ASP 4	☒			☐	☐		199
RABAUT Godelieve	B01-70/002	☒			☐	☐		81
SOETE - DE BLECKER	B06-70/201	☒			☐	☐		164
VANDRIESSCHE ARNO	B02-70/001	☒			☐	☐		73
YOUNSI Nora	ASP 1/B05-70/102	☒			☐	☐		129

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 11 Van totaal 11
 Aandelen aanwezig 1500 Van totaal 1500 Aandelen % 100%

Datum: 21-04-2022 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 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0
Telling	1500 van 1500	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 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0
Telling	1500 van 1500	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

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

1 Jaarrekeningen 2021/2022 - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 2020-21/2021-22 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Marnix Standaert. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2020-21 / 2021-22, balans per 31/1/2022 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0
Telling	1500 van 1500	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

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

- vervangen batterijen brandcentrale
- vervangen veren garagepoort

De totale kosten bedroegen 11.485,59 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 597,10 euro

De voornaamste kosten opgenomen in de afrekening 2021-22 zijn:

- ruimen / reinigen afvoerputten/buizen
- plaatsen noodslutelkastje lift
- privatieve kosten verbonden aan verkoop

De totale kosten bedroegen 10.254,21 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een batig saldo van 644,31 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/1/2022 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0
Telling	1500 van 1500	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Datum: 21-04-2022 om 18:00

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
		1.500	0	0

Telling 1500 van 1500 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het mandaat vervalt in september 2022. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag verkiesbaar voor een volgende termijn. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een bijkomende periode van 2 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
		1.500	0	0

Telling 1500 van 1500 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom (RVME) was samengesteld uit Justine Peckstadt en Valerie Van Haver (die ondertussen verkocht).

De syndicus vraagt of er andere geïnteresseerde kandidaten zijn.
Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :
Justine Peckstadt met unanimité
Christine Verhaeghe met unanimité

Rekencommissaris

De heer Standaert wenst zijn mandaat niet te verlengen na de verkoop van het appartement.

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 benoemt Maarten Decoene 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.

Datum: 21-04-2022 om 18:00

5	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1) Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	Akkoord 1.500	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 1500 van 1500 **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 (1/5/2021 - 30/4/2024) : enkelvoudig tarief 34,65 €/MWh (57,35 in 2020)
- Lift : OHC vanaf 1/1/2022 De Lift / keuringen BTI
- schoonmaak AD: overeenkomst Liva = beëindigd. Vanaf MEI 2022 start DE LELIE
- brandcentrale : MVDH / blussers : Aquaflam
- verzekering + RB : KBC
- aalput : Aquamella - uitvoering 2-jaarlijks
- > in de putten is een tong/sifon losgekomen. Deze is opnieuw te bevestigen want er is nu geurhinder. Te melden aan Seydi / Dimitri
- garagepoort : OHC is niet te onderschrijven. Ontbrekende oogkap is nog te bezorgen.

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) / Stand van zaken lopende opdrachten	Akkoord 1.500	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 1500 van 1500 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- EPC AD is op te maken uiterlijk 10 jaar na afleveren omgevingsvergunning. Dit is 10/2022 (deadline gebouwen <15 appartementen werd geplaatst op 1/1/2023).
- Er werd prijs bekomen van Mijn EPB.be : 625 euro incl BTW.
- Er wordt nog een 2de voorstel verwacht van REAS.

De opdracht zal worden toegewezen aan de goedkoopste aanbieder.

Er is na te gaan of alle privatieve EPC's in het PID zitten.

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 1.500	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 1500 van 1500 **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 10.400 euro. De voorschotten voor het lopende boekjaar kunnen aangehouden worden op hun huidige peil.

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

7.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar / opt-out (80%)	Akkoord 1.500	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 1500 van 1500 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Datum: 21-04-2022 om 18:00

Er wordt nog geen reservekapitaal aangelegd.
Er is op dit ogenblik nog geen verplichting toe.

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.

7.3	Inningsprocedure laattijdige betalers / Achterstallen / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0

Telling 1500 van 1500 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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.

8	Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars. - huishoudelijke reglement : privatieve/gemeenschappelijke delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		1.500	0	0

Telling 1500 van 1500 **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.

- huishoudelijk reglement is na te leven :
Tussentijdse schoonmaakbeurt wordt afgeschaft. De bewoners maken onderling afspraken rond onderhoud van de overlopen.

- fietsenstallingen staan overvol
Er zijn 26 plaatsen. De AV beslist 2 fietsplaatsen per appartement te reserveren. De bewoners kunnen onderling afspraken maken rond gebruik.
Maarten Decoene zorgt voor de nummering.
De AV geeft toestemming aan Maarten om 2 haken te plaatsen in plafond technische berging om aan een fiets te werken.

- Sneeuwruimen dient door alle bewoners te gebeuren.
Afspraken te maken via whatsappgroep

- beschadiging muren bij recente verhuis
Mw. Younsi werd hier op aangesproken en gaf aan de nodige opdrachten tot herstelling te zullen geven. Uitvoering tegen half juni 2022. Bij gebrek aan correcte uitvoering zal de VME de nodige opdrachten geven. De hieraan verbonden kosten vallen tlv de betrokken eigenaar.

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
		1.500	0	0

Telling 1500 van 1500 **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

Datum: 21-04-2022 om 18:00

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 : donderdag 20 april 2023 om 18u

Kerkfabriek wenst voorschotten vooraf te betalen.

De postbode betreedt het gebouw geregeld met zijn fiets. Er wordt hierrond een klacht geformuleerd.

Datum: 21-04-2022 om 18:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u45.

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