



Residentie Letha
Algemene Vergadering van 11/05/2023
VERSLAG

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij aankomst ondertekenen de mede-eigenaars en hun volmachtdragers de aanwezigheidslijst. Deze wordt aan het origineel van huidig verslag gehecht. Bij nazicht blijken het volgende:

Aanwezig of vertegenwoordigd: 29 eigenaars van 55, 566 van 1000 kwotiteiten. Het aanwezigheidsquorum is derhalve bereikt – de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan. Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen.

MANDATEN

2. Benoeming voorzitter van de AV

Voorstel: aanduiding van de heer André Van Wassenhove als voorzitter van de AV.
De vergadering gaat hierover met unanimitieit akkoord.

3. Benoeming secretaris van de AV

Voorstel: aanduiding van de syndicus als secretaris van de AV.
De vergadering gaat hierover met unanimitieit akkoord.

4. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

Voorstel: aanstelling mevrouw VAN ISEGHEM Isabelle als rekencommissaris, met opdracht de boekhouding 2023-2024 na te zien en ten aanzien van de volgende statutaire algemene vergadering hierover verslag uit te brengen.

De vergadering gaat hierover met unanimitieit akkoord.

De rekencommissaris wenst beter contact met de syndicus – hieraan zal gewerkt worden in het nieuwe boekjaar. Zij vermeldt dat iedereen haar zijn/haar emailadres mag doorgeven: zij zal dan alle informatie doorsturen naar de geïnteresseerden.

Het verslag van de algemene vergadering dd. 22/05/2022 dient op dit punt rechtgezet te worden: de aangestelde rekencommissaris voor boekjaar 2021-2022 was Isabelle Van Iseghem en niet DEVEFISK, zoals verkeerdelijk vermeld.

HET VOORBIJE BOEKJAAR 01/03/2022 - 08/02/2023

5. Verkiezing raad van mede-eigendom

Volgende mede-eigenaars worden met unanimitieit verkozen als lid van de raad van mede-eigendom voor het komende jaar:

- André Van Wassenhove

- Alain De Kocker
- Lies Vanhoutte
- Isabelle Van Iseghem

Het mandaat loopt tot de volgende statutaire algemene vergadering, met een maximumduur van 1 jaar.

6. Goedkeuring financieel verslag + nazicht basiswerkkapitaal + nazicht reservefonds + goedkeuring eindbalans + goedkeuring inhouding batig saldo voor opbouw reservefonds + datum van opeisbaarheid

De syndicus overloopt de belangrijkste posten van het financieel verslag en de eindbalans.

Vooraf de financiële afhandeling van de parkingrenovatie verdient wat aandacht.

Het voorziene budget voor de aanneming bedroeg € 700.000. Uiteindelijk is dit € 752.274,72, geworden – dit is een overschrijding met 7,46 %, ingevolge meerwerken (hoofdzakelijk vervanging afvoerleidingen, betonherstel, herplaatsen verschoven muur, enz...) . De werken werden op technisch vlak opgevolgd door het controlebureau enerzijds en dhr. Arch. Orel De Sloovere (namens de VME) anderzijds. Zij overlegden over de noodzakelijke meerwerken.

De vorderingsstaten werden nagezien door het controlebureau.

Vooreerst volgt een overzicht van de VME-lening (10 jaar), dit inmiddels volledig uitbetaald werd:

VME-lening	hoofdsom		179551,57
	opname 1	4/11/2022	-144277,18
	opname 2	13/04/2023	-35274,39
			0

De lijst van de deelnemers is als volgt:

PARKING	VME Residentie LETHA	46.764,76
GAR45	COPPENS Geoffrey	14.657,62
APP13	DE KEYSER Koen	14.657,61
APP10	OLGUN Mustafa - DENIZLI Guldane	14.657,61
APP38	VAN DEN STEEN Gustaaf	14.657,61
APP09	OLGUN Mustafa - DENIZLI Guldane	14.657,61
APP14	ALIAJ Saimir - FEJZA Elisa	14.129,94
APP16	TISSEGHEN Gunther- DEPAEPE Nongyao	13.261,66
APP19	VERHEGGEN Liliane	13.261,66
APP08	SARIYILDIZ Akin	13.261,65
GAR37	VERHEGGEN Liliane	697,98
GAR60	MONDELAERS Hugo - SMANS Sigrid	697,98
GAR11	DE KEYSER Koen	697,98
GAR34	DILLEN Joanna p/a BAETS Guy	697,98
GAR54	OLGUN Mustafa - DENIZLI Guldane	697,98
GAR02	RINCHINOV Bulad - DARKHANOVA Irina	697,98
GAR58	VAN DEN STEEN Gustaaf	697,98
GAR15	OLGUN Mustafa - DENIZLI Guldane	697,98
	Totaal: 179551,57	

De vereniging heeft dus voor € 46.764,76 deelgenomen aan de lening.

Het aandeel van de VME zal jaarlijks voor de vervallen mensualiteiten als opbrengst geboekt worden tegenover de bijdrage in de lening. Voor boekjaar 2022-2023 gaat het over 3 maanden (€ 1169,12), zodat er € 45.595,64 naar het volgende boekjaar overgedragen wordt.

499702	VME-lening nog te besteden	46.764,76
	2022-2023 aandeel VME in lening	-1169,12
	(3/120 van 46764,79)	45.595,64

De financiering van het project ziet er derhalve uit als volgt:

Aanneming parkingrenovatie		729232,65
Controlebureau parkingrenovatie		23042,07
Liquidatie reservefonds		-696452,53
Saldo		55822,19
Deelname lening		-46764,76
		9057,43

De aflossing van de lening gaat met 120 maandelijkse betalingen van € 1895,58. Het aandeel van de VME bedraagt [46764,76/179551,57]. Op jaarbasis is de kost dehalve $1895,58 \times 12 \times [46764,76/179551,57] = € 5924,52$. Daarvan wordt $(12/120) \times € 45.595,64 = € 4559,56$ gefinancierd met de lening zodat de reële jaarkost € 1364,96 zal bedragen (gemiddeld € 1364,96 / 48 = € 28,44 / appartement op jaarbasis).

Een mede-eigenaar wijst op het hoge waterverbruik, waarvoor geen onmiddellijke verklaring is. Dit zal in het komende boekjaar nader onderzocht worden. De rekencommissaris verlangt dat er in de toekomst provisies geboekt worden voor waterverbruik dat nog niet door de nutsmaatschappij aangerekend werd.

Op vraag van een mede-eigenaar verduidelijkt de syndicus dat de kosten voor de VME-lening wel degelijk alleen gedragen worden door zij die ingestapt zijn.

Een aantal uitnodigingen voor de algemene vergaderingen worden aangetekend verzonden. Dat is wettelijk verplicht voor zij die geen schriftelijke afstand van aangetekende zending gedaan hebben. Zij die dan wensen kunnen daartoe een email of brief sturen naar de syndicus.

De rekencommissaris formuleerde voor alle volledigheid nog wat randbemerkingen, evenwel zonder invloed op de wijze van verdeling van de kosten. In het volgend boekjaar zal hierover eerder overleg met haar gepleegd worden.

Voorstel: goedkeuring van het financieel verslag en de eindbalans over het boekjaar 2022-2023, mits aanpassing inhoudende dat een kost van € 491,04, gemaakt voor de VME-lening, ook in de juiste sleutel ondergebracht wordt (m.n. sleutel 9 – aandeel VME-lening).

De vergadering gaat hierover met unanimiteit akkoord, met uitzondering van Amy, Petty en Orel De Sloovere die tegen stemmen (103/566). Er zijn geen onthoudingen. Het verslag en de eindbalans worden derhalve goedgekeurd.

7. Kwijting syndicus

De syndicus vraagt kwijting en stelt voor dit voorstel goed te keuren.

De vergadering gaat hierover met unanimiteit akkoord, met uitzondering van Amy, Petty en Orel De Sloovere die tegen stemmen (103/566). Er zijn geen onthoudingen. Kwijting wordt derhalve verleend.

Een paar mede-eigenaars verlangen een betere en snellere communicatie – hieraan zal in het komende jaar gewerkt worden.

HET NIEUWE BOEKJAAR 01/03/2023 - 28/02/2024

8. Begroting

De syndicus voorziet werkingskosten t.b.v. € 125.000.
De vergadering gaat hierover met unanimititeit akkoord.

9. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

De syndicus stelt voor de voorschotsopvragingen te behouden op € 27.500 / kwartaal, en 1 extra opvraging te voorzien van €22.500 indien nodig.

De vergadering gaat hierover met unanimititeit akkoord.

10. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

De provisies nodig voor de installatie van de slagbomen en de herstelling van de liften zullen opgevraagd worden in het werkkapitaal. Voor de rest zal geen extra reservefonds aangelegd worden.

11. Evaluatie leveringscontracten

Momenteel lopen er volgende overeenkomsten:

VIVIUM	blokpolis klassieke dekking
BALOISE	arbeidsongevallen
LIANTIS	sociale rechtsbijstand
ALLIANZ	BA raad van mede-eigendom
AG Insurance	BA Gebouw
DEWOFIRE	onderhoud blusmiddelen
BTV	keuring liften
TK ELEVATOR	onderhoud liften
LIFTTEL	liftbewaking
TORMAX	onderhoud automatische voordeur
ELINDUS	elektriciteit
FARYS	water
SYNDX	syndicus
LIANTIS	sociaal secretariaat
AGOVIC	conciergerie + schoonmaak
LIANTIS	arbeidsgeneeskunde

Taakomschrijving conciërge: Het reinigen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, meer bepaald de inkomhall, de gangen, de overlopen, het pompstation, machinekamer, 12e verdieping, de gemene delen van de garages, de vuilniskokerplaats, sneeuwvrij houden van parking en voetpaden vooraan het gebouw, proper houden van de parking en de beplantingen. Instaan voor het plaatsen en verwijderen van de afvalcontainers en op tijd buitenzetten van deze. Regelmatig reinigen van de containers. Afval dat via sluikestorten wordt aangeboden plaatsen in de garage Letha. Eventueel helpen bij wateroverlast in de garage. Controle op het functioneren van de gemeenschappelijke inrichtingen, zoals liftinstallaties, brandblussers en gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. Het aannemen van pakjes onder de verantwoordelijkheid van de afwezige eigenaar.

Het poetsen van de ondergrondse garage zal beperkt worden tot 2 x per jaar, om het waterverbruik te reduceren. Er dienen voor de rest geen wijzigingen te gebeuren.

In het komende jaar zal op verzoek van de rekencommissaris een vergelijking gemaakt worden van de kosten voor de conciërge versus een externe poetsfirma.

12. Laadpalen ondergrondse garages: niet toegelaten

De syndicus vraagt de mede-eigenaars momenteel een verbod in te stellen op het laden van elektrische voertuigen in de ondergrondse garages, omwille van de risico's qua brandveiligheid en het feit dat er geen infrastructuur aanwezig is om het verbruik te meten.

Ook ontbreekt nog elk wettelijk kader hieromtrent. De brandweer bezorgde een advies opgemaakt door de VZW Fireforum. Dit document omschrijft de normen die mogelijks zullen gegoten worden in een KB.

Het KB laat echter op zich wachten. Hierdoor is geen rechtszekerheid. De syndicus nam in deze contact op met het studiebureau FSEC (gespecialiseerd in normering en wetten ihkv brandveiligheid). Deze laatste adviseert om voorlopig geen toelating te geven voor het plaatsen van laadpalen in ondergrondse garages.

De vergadering gaat hierover met unanimité akkoord.

13. Bestemmingswijziging 12^e verdieping

De syndicus heeft een aantal projectontwikkelaars aangeschreven of ze interesse hadden in de aankoop van de 12^e verdieping met het oog op het ombouwen tot appartementen. Deze gaven aan niet geïnteresseerd te zijn.

Firma PITON CONSTRUCT nam zelf contact op met de syndicus met de mededeling wel geïnteresseerd te zijn. De syndicus zal hen van de nodige informatie voorzien. Vrijblijvende besprekingen kunnen opgestart worden in de schoot van de raad van mede-eigendom.

Het ware raadzaam eerst een bestemmingswijziging aan te vragen, alvorens te verkopen. Dit zal een ernstige impact hebben op de mogelijke verkoopprijs. Hiervoor dient een architectenkantoor aangesteld te worden. De syndicus vraagt machtiging om deze aan te stellen in overleg met de raad van mede-eigendom.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

14. Fietsenstalling

De raad van mede-eigendom stelt voor om een overdekt fietsrek te plaatsen gelijkaardig aan dat van het E3-plein. Dit rek zou komen rechts van de oprit. Hiervoor vraagt zij een mandaat om te mogen beslissen namens de algemene vergadering.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

15. Glasvezel - toelichting

Er werd goedkeuring gegeven voor het binnentrekken van de glasvezel. Deze zal via de schachten naar alle appartementen getrokken worden.

Van zodra deze werken gebeurd zijn zal de syndicus een mail sturen naar alle mede-eigenaars. Vanaf dat ogenblik zal ook elk appartement kunnen aansluiten op de Fiber (niet verplicht).

16. Werken

a. Liften: veiligheidswerken

In boekjaar 2022-2023 werd de vernieuwing van de schakelborden voltooid. Dit werd begeleid door De Liftingenieur, die ook zijn advies gegeven heeft over de huidige toestand van de liften. Na onderzoek van de liften bezorgde deze een verslag met een aantal opmerkingen onder meer inzake de veiligheid van de liften.

TKE bezorgde 2 offertes:

1. Leveren en vervangen van de vanginrichting: 37.890,00 + BTW
2. Leveren en plaatsen van een hefboom op bestaand parachutesysteem: 20.070,00 + BTW

Deze offertes hebben als doel dat wanneer er iets gebeurt met de lift deze zacht remt.

Deze offertes werden voorgelegd aan de Liftingenieur.

Offerte 1

Hier worden volledig nieuwe parachutes geplaatst. De remkarakteristieken bij noodstop zijn in dit geval volledig gecontroleerd en beheerst. Dit wil zeggen dat bij een noodstop de lift zacht zal stoppen.

Dit is veiligheidstechnisch de beste oplossing. Voorwaarde hiervoor is dat de geleiders kaarsrecht moeten zijn. Dit kan pas gecontroleerd worden op het ogenblik dat de werken bezig zijn. Indien de geleiders niet kaarsrecht zijn zal op bepaalde plaatsen deze geleiders moeten aangepast worden.

Offerte 2

Deze offerte is volgens de Liftingenieur veel te duur voor wat het maar biedt. Het parachutemechanisme blijft behouden en er wordt een hefboom op geplaatst. Door het plaatsen van deze hefboom zal er minder trekkracht nodig zijn om deze te laten werken.

Bij een volgende risico-analyse lopen we het risico dat dit systeem niet verder aanvaard wordt en dat de parachutes in zijn geheel toch moeten vervangen worden.

De Liftingenieur adviseert om de offerte van 37.890 (40.163.40 incl BTW) te weerhouden.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Aangezien deze gelden momenteel nog niet beschikbaar zijn vraagt de syndicus aan de vergadering hoe deze gefinancierd moet worden. De vergadering beslist unaniem deze gelden op te vragen in 2 schijven, m.n. € 20.0000 op 01/10/2023, en € 20.000 op 01/01/2024.

b. Renovatie parking: afhandeling

De parking is afgewerkt. Enkel de slagbomen moeten nog geplaatst worden (goedkeuring 01/07/2021). Het budget dat hiervoor voorzien moet worden bedraagt € 40.000 incl BTW (excl. bekabeling in de ondergrondse garage aan € 50,00 / uur excl. BTW).

Aangezien deze gelden momenteel nog niet beschikbaar zijn vraagt de syndicus aan de vergadering hoe deze gefinancierd moet worden. De vergadering beslist unaniem hiervoor een bijzondere opvraging te organiseren die verzonden zal worden per 01/07/2023. Een afzonderlijke offerte zal gevraagd worden voor de installatie van een badgesysteem. Deze zal door de syndicus aan de raad van mede-eigendom voorgelegd

worden ter goedkeuring. De raad van mede-eigendom vraagt en krijgt mandaat om hierover te beslissen namens de algemene vergadering.

17. Varia

Het schermpje in de linkse personenlift lijkt kapot te gaan – dit zou in garantie moeten hersteld worden.

Een mede-eigenaar merkt op dat verwaarloosde fietsen eventueel verwijderd zouden kunnen worden door de fietsambassade.

Een mede-eigenaar verzoekt de opportuniteit van het plaatsen van zonnepanelen op het dak te onderzoeken. De syndicus antwoordt dat de plaatsing van zonnepanelen op een hoog dak bijzondere kosten vergt (verticaal transport/windbelasting/valbeveiliging/...) waardoor dit meestal niet rendabel is. Bovendien is er momenteel geenbudget gezien de vele andere kosten.

Een mede-eigenaar klaagt aan dat een andere mede-eigenaar een condensatieketel met uitlaat doorheen de gevel geplaatst heeft, waardoor zij last heeft van de uitgestoten dampen. De syndicus raadt aan hiervoor de bevoegde stadsdiensten te contacteren.

De syndicus zal zelf ook de betreffende mede-eigenaar hierover aanspreken.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.

Benedikt DE MUYT



André VAN WASSENHOVE

