

VERSLAG VAN DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING

Groepswoningbouw Hof Marcel

donderdag 1/09/2022 om 9u30

Kantoor Syncura, Poortakkerstraat 91, 9051 Gent

Verslag van de agendapunten

1. Verwelkoming door de bouwpromotor tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten. Toelichting bij de aanstelling door Koramic van Syncura als beheerder.

De bouwpromotor en de aangestelde beheerder verwelkomen de aanwezigen op deze eerste algemene vergadering.

De promotor geeft toelichting bij de aanstelling van VM Vastgoedbeheer, commerciële benaming Syncura, als beheerder voor het eerste jaar.

2. Stemming over het Reglement van Interne Orde – zie voorstel in bijlage.

Een voorstel tot Reglement Interne Order werd door de notaris opgesteld met het oog op het regelen van een aantal afspraken tussen eigenaars, het regelen van bevoegdheden van de beheerder, de wijze van het organiseren van vergaderingen.

Een van de eigenaars vraagt om een omheining rond de wadi te plaatsen ter bescherming van kleine kinderen. De beheerder zal nagaan met de tuinman of de wadi kan aangepast worden – zoniet zal nagegaan worden welke mogelijkheden er zijn voor het plaatsen van een afsluiting.

3. Kiezen van twee vertegenwoordigers van de eigenaars

- Eigenaars vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemene delen
- Fungeren als aanspreekpunt met / toezicht houden op beheerder

Mevrouw Lammens en Mevrouw Merckx stellen zich kandidaat. De eigenaars gaan hiermee akkoord. Zij krijgen ook volmacht om de eigenaars te vertegenwoordigen bij de voorlopige oplevering van de gemene delen en om het PV van oplevering te tekenen.

4. Opstarten van het beheer :

- openen van een zichtrekening
- bepaling start en duurtijd van het eerste werkjaar

Mevr Lammens zal een bankrekening openen en volmacht geven aan Syncura.
Het eerste werkjaar start vandaag en loopt tot 30/09/2023.

5. Begroting van het werkkapitaal

- Dossier verzekeringen : blokpolis gebouw / rechtsbijstand
- onderhoudscontract tuin
- Periodiek reinigen dak – zonnepanelen
- Onderhoud van afvoeren / septiek
- Goedkeuring budget
- Bepaling van het bedrag van de voorschotten voor het eerste werkjaar

5.1 Brandverzekering / blokpolis

De beheerder legt een offerte blokpolis gebouw voor, opgemaakt door makelaar Insures, een makelaar waarin de groep Vande Moortel participeert. Deze blokpolis is een exclusief Syncura-product gekoppeld aan een door Syncura geselecteerde makelaar hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus en/of verzekeringsmakelaar. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardpolis.

Enkele van de bedongen uitbreidingen / extra waarborgen zijn in de blokpolis o.m. :

- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal: evenredigheidsregel wordt niet toegepast. Onroerende verfraaiingen zijn onbeperkt meeverzekerd;
- indirecte verliezen 10%
- machinebreuk: eerste risico 50.000 EUR
- dekking waterschade via terras/gevel (laterale insijpeling);
- terugbetaling van de kosten van lekdetectie aan 100% bij een niet gedekt schadegeval;
- aanrijding door om even welk voertuig (mede-eigenaar, huurder, onbekende);
- afschaffing van de wettelijke vrijstelling (de franchise) indien de schade-oorzaak zich bevindt in de gemene delen;
- dekking in glasbraak van condensatie van dubbele beglazing, voor ramen tot 20 jaar oud (eerste 10 jaar fabrieksgarantie)
- kosten van plaatselijk herstel van de leidingen bij waterschade;
- de inhoud toebehorende aan de gemeenschap wordt gratis meeverzekerd in eerste risico

De beheerder vestigt er vervolgens de aandacht op dat iedere bewoner van het gebouw aangeraden wordt om op eigen kosten een private brandverzekering af te sluiten voor de inboedel die zich in de door hem betrokken kavels bevindt, alsmede voor de eventuele significante extra onroerende verfraaiingswerken. Het blijft tevens aan te raden, als eigenaar – bewoner, een polis BA Familiale mét rechtsbijstand te onderschrijven. Voor eigenaars – niet bewoners, die hun pand verhuren, zijn er specifieke polissen “onroerend goed” op de verzekeringsmarkt.

De syndicus wijst er op dat de huurders hun huurrisico's dienen te verzekeren en de verhuurders dit best contractueel opleggen aan de huurders in de huurovereenkomst.

Na verdere toelichting, beslist de algemene vergadering **unaniem** om de blokpolis ‘alle risico's, behalve’ te onderschrijven via makelaar Insures. De syndicus zal nagaan of de tuinhuisjes mee verzekerd zijn – zoniet zal de polis aangepast worden.

5.2 Rechtsbijstand

Net zoals voor de blokpolis brand gebouw en de BA Alle Organen kan Insures een concurrentiële polis “Rechtsbijstand Mede-eigendom” aanbieden.

Deze polis verleent, in zijn basisdekking, rechtsbijstand aan de vereniging voor diverse geschillen, enkele voorbeelden:

- ingeolge werken bij de buur, lijdt het gebouw schade;
- bijstand bij discussie omtrent de schadevergoeding met de verzekeraar brand na een schadegeval;
- men wenst de omgevingsvergunning voor de buur aan te vechten;
- discussies met aannemers omtrent slecht uitgevoerde werken;
- de conciërge betwist zijn ontslag;
- een buur claimt een schadevergoeding, schade veroorzaakt door de mede-eigendom;
-

De syndicus legt een gepersonaliseerde offerte voor : Kostprijs op jaarbasis basis 350€

Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering om een polis “rechtsbijstand” via makelaar Insures te onderschrijven.

5.3 Onderhoud tuin

De offerte van Arthur W. De Maeyer wordt voorgelegd – jaarkost 5.733 euro.

De aanleg van de tuin zal klaar zijn najaar 2022.

Er wordt aangeraden omwille van plantgarantie contract af te sluiten met tuinaanleggen – in volgende jaren kunnen marktvergelijkende offertes opgevraagd worden

Er zal een bijeenkomst belegd worden om de werkzaamheden te bespreken – de vergadering vindt het bedrag hoog.

5.4 Andere onderhoudswerkzaamheden

Daaronder valt het periodiek reinigen van het dak en de goten, periodiek ruimen van de septiek en doorspuiten putjes en andere kleine onderhoudstaken en herstellingen.

De vergadering gaat akkoord dat de beheerder conform de bepalingen van het RIO dergelijke kleine onderhoudswerkzaamheden kan laten uitvoeren.

5.5 Goedkeuring budget

Het totaalbudget ziet er als volgt uit :

Begroting werkkapitaal	TOTAAL
Boekjaar tot 30/08/22	
Ereloon beheerder	PM
Brandverzekering gebouw	€ 2.299,73
Rechtsbijstand uitgebreid	€ 350,00
Groenzone (=binnengebied / park)	€ 5.733,48
Klein onderhoudsuitgaven / Onvoorziene uitgaven	€ 1.500,00
TOTAAL OP JAARBASIS	€ 9.883,21
Kost per aandeel	€ 9,88
Duplex Woning 11	€ 751,12
Duplex Woning 12	€ 849,96
Duplex Woning 13	€ 731,36
Duplex Woning 14	€ 849,96
Duplex Woning 15	€ 731,36
Duplex Woning 16	€ 731,36
Duplex Woning 17	€ 731,36
Duplex Woning 18	€ 741,24
Woning 1	€ 484,28
Woning 2	€ 523,81
Woning 3	€ 464,51
Woning 4	€ 523,81
Woning 5	€ 840,07
Woning 6	€ 929,02
	€ 9.883,21

5.6 Bepaling van de voorschotten

Er wordt voorgesteld om het totale budget in twee stukken op te vragen : 50% onmiddellijk voor betaling van de blokpolis – de volgende 50% bij de start van het tuinonderhoud.

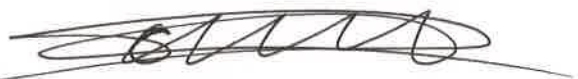
De vergadering gaat hiermee akkoord.

6. Rondgang oplevering gemene delen

Verlenen van volmacht aan vertegenwoordigers voor ondertekening PV van VO

De vergadering verleent volmacht aan mevr Lammens om het PV te ondertekenen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 11u16

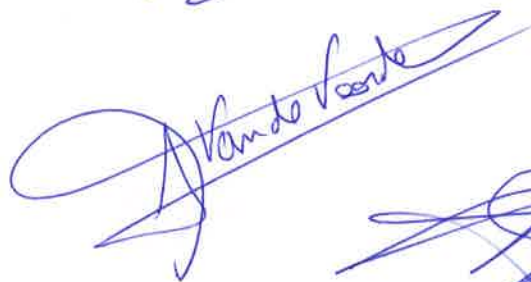


Sint Denijs Westrem, 1/09/2022

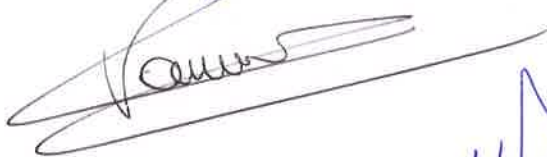
Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV / Syncura

Beheerder groepswoningbouw HOF MARCEL



Mehmooch



Wout Boon

Hof Marcel
Nederzwijnaarde 6 - 9052 Zwijnaarde
ONR

Pagina 1 / 2

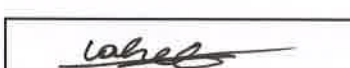
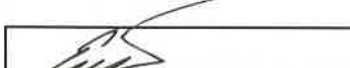
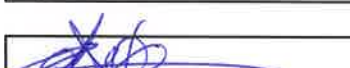
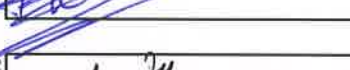
Poortakkerstraat 91
9051 Gent

Gent, 1 september 2022

Aanwezigheidslijst: ESAV

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		Handtekening:		A	V
1	Blomme Sander Dekenijstraat 17, 9930 Lievegem 53/1000 (WO 2)		1	☒	☐
2	Boon Wout Hundelgemsesteenweg 605, 9820 Merelbeke 49/1000 (WO 1)		2	☒	☐
3	Caerels Niels Maaltebruggestraat 119, 9000 Gent 74/1000 (DW 13)		3	☒	☐
4	Esyunin - Ermakova Stanislav - Vera Grotesteenweg-Noord 103 / 101, 9052 Zwijnaarde 86/1000 (DW 12)		4	☒	☐
5	Hendrickx - De Lausnay Joachim - Vane Nederzwijnaarde 13, 9052 Zwijnaarde 86/1000 (DW 14)		5	☒	☐
6	Hiel - Van Acker Margaux - Tanguy Kiekenstraat 79, 9000 Gent 75/1000 (DW 18)		6	☒	☐
7	Khalighi - Babaahmadifooladi Mousaalre Nadine Crappéstraat 4 / 303, 9000 Gent 94/1000 (WO 6)		7	☒	☐
8	Koramic Real Estate Kapel Ter Bede 84, 8500 Kortrijk 53/1000 (WO 4)		8	☒	☐
9	Lammens Kelly Begoniastraat 8, 9052 Zwijnaarde 74/1000 (DW 16)		9	☒	☐
10	Merckx - Pardaens Marita - Steffie Bergstraat 32, 9290 BERLARE 74/1000 (DW 17)		10	☒	☐

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter

Hof Marcel
Nederzwijnaarde 6 - 9052 Zwijnaarde
ONR

Pagina 2 / 2

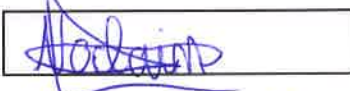
Poortakkerstraat 91
9051 Gent

Gent, 1 september 2022

Aanwezigheidslijst: ESAV

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

	Handtekening:		A	V
11 Noclain Loïc Hendrik Conciencestraat 38, 9600 Ronse 76/1000 (DW 11)		11	☒	☐
12 Schelfout - Vincke Jan - Mieke Constabelstraat 25, 9200 Dendermonde 47/1000 (WO 3)		12	☒	☐
13 Van de Voorde - Cneuvelds Kris - Nathalie Millenniumstraat 79, 1745 Opwijk 74/1000 (DW 15)		13	☒	☐
14 Wolf Michael Gustaaf Vanden Meerschstraat 40, 9000 Gent 85/1000 (WO 5)		14	☐	☒

Handtekening:

Syndicus

Handtekening:

Voorzitter