

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING**

Pag.: 1/8

Datum: 24-08-2020 om 18:30

GEHOUDEN OP MAANDAG 24/8/2020 OM 18U30 TE MERELBEKE, HEIWIJKSTRAAT 40

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 16 - 31 MAART

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 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 (art. 577-10 §1/1)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Straat</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
BARBIER Xavier	Hundelgemsesteenweg 502 /	Merelbeke	<input type="checkbox"/>				0
DEHOUWER IGNACE	Hundelgemsesteenweg 502/	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				159
DEVROE Luc	Paulatemstraat 33	Paulatem	<input checked="" type="checkbox"/>				83
DIERENS - HESTERS	15630 Brichview Drive	TOMBALL	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken	174
DIRIX Pascal	Hundelgemsesteenweg 502/	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				81
MARCHAND Paul	Bisschopstraat 13/601	Ledeberg (Gent)	<input type="checkbox"/>				0
VAN ACKER Christian	Mouterijstraat 16	Koersel	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken	57
VAN LAECKEN Pascal - VAN	Heiwijkstraat 40	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				186
VERHELST Erwin	Vierlinden 41	Evergem	<input type="checkbox"/>				0
WILLEMS Isabel	Zutendaalweg 34	Munsterbilzen	<input type="checkbox"/>				0

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	6	Van totaal	10		
Aandelen aanwezig	740	Van totaal	996	Aandelen %	74.3%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Datum: 24-08-2020 om 18:30

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

2	Evaluatie reguliere leveringscontracten : schoonmaak/lift/... (50%+1) Melding van leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	Akkoord 740	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 740 van 740 **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 en gas

Naar aanleiding van de gunstige energietarieven werd de raamovereenkomst met Engie/Electrabel, die nog loopt tot 4/2021, gehernegotieerd. Vanaf 1/5/2021 geldt een nieuwe, vaste prijs (van toepassing in maart 2020) voor 3 jaar (1/5/2021 - 30/4/2024) :

1/ gasverbruik : 18,74 €/MWH (thans 21.70)

2/ elektriciteit : verbruik piek : 53,85 €/MWH (thans 57,35 / 64,39) / verbruik dal : 34,48 €/MWH (thans 46,28)

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 hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Lift

Huidig OHC > De Lift (4 beurten / jaar) : 621,69 + 70,00 kosten GSM + BTW

Voorstel Matrix (2 beurten / jaar) : 576,00 + 72,00 kosten GSM + BTW

De AV beslist de huidige overeenkomst aan te houden.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen rond de lopende contracten.

3	(Her)benoeming raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord 740	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

Er is geen raad van mede-eigendom. Er is hiertoe geen verplichting (gebouw met minder dan 20 kavels).

De AV bevestigt geen RvMe op te richten.

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.

De huidige rekencommissaris, Pascal Van Laecken, wordt unaniem herkozen.

4	Goedkeuring reglement interne orde (66%)	Akkoord 740	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 740 van 740 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De wet van 18/6/2018 is van dwingend karakter. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus is de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.

Dit reglement omvat enerzijds de bepalingen in verband met de organen van de VME (algemene vergadering, syndicus, RvMe en rekencommissaris), anderzijds het eventueel bestaande huishoudelijk reglement.

Datum: 24-08-2020 om 18:30

De eigenaars ontvingen bij de uitnodiging een ontwerp van het reglement.

Na bespreking beslissen de eigenaars de voorliggende tekst goed te keuren.
Dit reglement wordt ter beschikking gesteld op de website van het gebouw.

De syndicus werkt het reglement van interne orde bij wanneer de algemene vergadering hiertoe beslist, alsook indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen. De gecoördineerde tekst dient naderhand aan de AV meegedeeld.

5 Instandhoudingswerken (niet dringende werken) (66%)

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

5.1	Vervanging CV-installatie	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		376	0	0
Telling	376 van 376	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Ter gelegenheid van een eerder onderhoud werden reeds opmerkingen gemaakt rond de verluchting van het stooklokaal. Thans zijn er tekortkomingen vastgesteld aan de regelaquastaat en temperatuuraanduiding. Ook de isolatieplaat van de brander is aan vervanging toe. Gelet op de leeftijd van de ketel (2003) is vervanging aangewezen.

De bekomen offertes worden besproken :
 - EL Technics heeft geen offerte ingediend
 - Karel Ghys (REMEHA Quinta Pro 45) : 8.847,19 euro incl BTW
 - Hoedekie (REMEHA Quinta Ace 45) : 8.845,39 euro incl BTW

De AV beslist over te gaan tot vervanging van de CV-ketel.
 De werken worden toegewezen aan de firma Hoedekie binnen een budget van 8.850 euro.
 Verdeling van de kosten : appartementen excl. 1.01 - 2.01 (sleutel 628)

5.2	Vervanging dakbedekking terras 1°verdiep	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		740	0	0
Telling	740 van 740	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Nadat zich vorig jaar een waterschade voordeed (door verstopping van de afvoer op het dakterras 1ste verdieping) heeft Pascal van Laecken het bestaande terras uitgebroken. Hij liet een controle van de dakbedekking uitvoeren door de firma Wouter Pyck. Daaruit is gebleken dat de dakbedekking nog in vrij goede staat is. Er zijn hieraan voorlopig geen werken uit te voeren.
 Dit punt hoeft geen verdere behandeling.

5.3	Plaatsen deurpomp 1ste inkomdeur	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		740	0	0
Telling	740 van 740	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De eerste inkomdeur blijft geregeld open staan. Pascal Dirix contacteerde enkele firma's om een voorstel tot plaatsen van een deurpomp te bekomen. 2 leveranciers gaven aan dat plaatsing van een deurpomp niet mogelijk is omdat er te weinig ruimte boven de deur is.

De firma MALDEX bezorgde als enige een voorstel : budget voor deze werken 475 euro (incl. BTW)
 De AV beslist de plaatsing van de deurpomp op te dragen.

Datum: 24-08-2020 om 18:30

5.4	Vervangen waterontharder	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		376	0	0
Telling	376 van 376	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Het zoutreservoir van de waterontharder loopt over. Herstelling is mogelijk doch, gelet op de leeftijd van het toestel, niet meer aan te raden.

We bekwamen voorstel van ALGUMA voor vervanging van het toestel :
 > optie 1 (vergelijkbaar met huidig toestel) : 1.854,79 euro incl.BTW
 > optie 2 (toestel werkt op waterdruk niet op elektriciteit / compacter en zuiniger in verbruik zout en regeneratiewater) : 2.040,50 euro incl BTW

De AV vraagt bijkomende offertes in te winnen en het punt te agenderen op de volgende AV
 Aquaservice / Verleye

6	Instandhoudingswerken (behoud / wettelijk opgelegd) (50%+1) Opmaak EPC algemene delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		740	0	0
Telling	740 van 740	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

EPC gemene delen

Bij verkoop en verhuur van woningen/appartementen is het EPC al meer dan tien jaar verplicht. Vanaf 2022 moet er ook een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw beschikbaar zijn. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te laten maken. Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

De informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen zal worden gebruikt als het EPC van een appartement in het gebouw wordt opgesteld. Aangezien het als basis dient voor de EPC's van de appartementen in het gebouw, moet het steeds up-to-date zijn. Het EPC is 10 jaar geldig, maar moet geactualiseerd worden bij energetische renovaties.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw bevatten o.a. het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals deze van de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de productie van warm water uit het stooklokaal hieronder. Tenslotte worden ook de gegevens over de installaties voor zonne-energie opgenomen.

Er werd enkele prijzen ontvangen

BTV (Technisch bureau Verbrugghen) : +- 670 euro incl. BTW
 Certi+ : +- 525 euro incl BTW

De AV vraagt dit punt opnieuw te agenderen op de volgende AV.

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
		740	0	0
Telling	740 van 740	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 6.000 euro (volgens aandelen totaliteit).

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan kunnen aangehouden worden. (kwartaalopvragingen van 3.975 euro per 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10)
 Na bespreking keurt de AV de begroting eenparig goed.

Datum: 24-08-2020 om 18:30

7.2	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		740	0	0
Telling	740 van 740	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Het reservekapitaal bedroeg per 31/12/2019, 8.731,97 euro (volgens aandelen totaliteit).

De syndicus wijst de AV op de bepalingen van 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 unaniem voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 795 euro.

7.3	Inningsprocedure / laattijdige betalers	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		740	0	0
Telling	740 van 740	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.

De AV is voltallig akkoord met deze bepalingen..

7.4 Achterstallen / lopende procedures

Eigenaars die hun saldo van de afrekening nog niet hebben vereffend, worden verzocht dit dadelijk te willen doen. Er zijn op dit ogenblik geen lopende (innings)procedures.

8	Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.
	<ul style="list-style-type: none"> - Orde en netheid gemene delen - Lawaaihinder

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 ontving het voorbije jaar meermaals klachten rond burenhinder.

Gaande van geluidshinder tot niet naleven van de overige huisregels.

Er wordt er bij de verhurende eigenaars nogmaals op aangedrongen de huurders te informeren en te wijzen op de geldende (huis)regels :

- (nacht)lawaai
- dichtslaan deuren
- vrijhouden algemene delen
- verzamelen en aanbieden huisvuil

9	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)
---	--

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.

Datum: 24-08-2020 om 18:30

De AV is unaniem akkoord.

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

huishoudelijk reglement / gebruik fietsenstalling

11 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : maandag 22 maart 2021 (kantoor syndicus)
Berichtenbord in gebouw is na te kijken.

Datum: 24-08-2020 om 18:30**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