

VERSLAG – Algemene Vergadering Residentie E. Van Evenstraat 25

Datum: Maandag 18 december 2017

Uur: 18.00u

Plaats: Kantoor De Syndicus BVBA (Kolonel Begautlaan 75b101, 3012 Wilsele)

Aandelen: 729 / 1.000en

Volgende agendapunten werden behandeld:

1. Verwelcoming en nazicht aanwezigheidsquorum (50% + 1 aandelen)

Marnik Lenaerts, De Syndicus BVBA, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. 729 / 1.000en zijn vertegenwoordigd, 03 van de 05 eigenaars zijn vertegenwoordigd. De vergadering wordt geopend.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering (50% + 1 aandelen)

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 729 / 729ste

Dhr. Junius aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Dhr. Junius geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 729 / 729ste

de syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Overlopen en goedkeuren boekjaar (50% + 1 aandelen)

Overlopen boekjaar

Op 05-12-2017 heeft de RC de boekhoudkundige stukken toegestuurd gekregen (leverancierslijst, facturenlijst, eigenaarslijst, balans).

Toewijzing kosten appartement gelijkvloers: toelichting – standpunt VME (100% aandelen)

Eigenaars van het gelijkvloers appartementen verzoeken om vrijgesteld te worden van deelname in bepaalde kostenposten, namelijk:

- ✓ Gemeenschappelijke elektriciteit: hiervoor worden reeds geen kosten in aanrekening gebracht
- ✓ Kotnet (TV en Internet): bewoonster beschikt over een eigen abonnement via Scarlet (facturen bijgebracht)
- ✓ Aardgas: geen bewijs bijgebracht dat er een aparte gasmeter voor het appartement is
- ✓ Algemeen onderhoud (poetsdienst):
Het appartement ligt onmiddellijk links achter de inkomdeur, dus de algemene ruimte die onze dochter betreedt is beperkt tot 1 m² (de facto enkel de voetmat achter de deur). Ze komt nooit op de trap, in de gemeenschappelijke keuken boven, enz. Ze betaalt zelf haar vuilzakken en zet die ten gepasten tijde buiten aan de voordeur.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

Akkoord dat het appartement 1 niet dient te participeren in de kosten verbonden aan Kotnet (TV en internet) alsook Onderhoud (poetsdienst). Ingang boekjaar 2016-2017.

Verzoek tot verkorting boekjaar

Vermits het boekjaar loopt van 1-12 tm 30-1, en omdat de jaarlijkse Algemene Vergadering dient plaats te vinden tussen 5 en 20 december, is er te weinig tijd om de afrekening op te maken, te laten controleren door de RC en nog aan de mede-eigenaars over te maken. Vandaar stelt de syndicus voor om het boekjaar 1-malig te verkorten, zodat volgende boekjaren lopen als volgt

- 1-12-2017 tm 31-10-2018 (11 maanden)
- Nagaand van 1-11 tm 31-10

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

VME E. Van Evenstraat verklaart zich akkoord met de eenmalige verkorting van het boekjaar.

Goedkeuren boekjaar

Het boekjaar loopt van 1-12-2016 tm 30-11-2017.

Opmerkingen voorafgaand:

✓ **Kost water:**

Vermits wij van 1 kavel de meterstanden (koud en warm watermetertje) nog niet ontvangen hebben, werden deze kosten voorlopig volgens aandelen toegekend (en niet volgens meteropname).

✓ **Bijkomende wijziging:** zie beslissing hierboven (participatie kosten gelijkvloers appartement)

De syndicus heeft de boekhouding van afgelopen boekjaar overlopen en toegelicht.

De algemene vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar als volgt goedgekeurd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

VME E. Van Evenstraat keurt de afrekening unaniem goed, rekening houdend met de verwerking van bovenstaande opmerkingen.

De syndicus verzoekt dat elke eigenaar die een openstaand saldo heeft t.o.v. de gemeenschap die uiterlijk stort binnen de maand na het ontvangen van het verslag.

Eigenaars dewelke een tegoed hebben zullen dit zo spoedig mogelijk teruggestort krijgen.

Overlopen spaarkapitaal

VME E. Van Evenstraat beschikt niet over een reservekapitaal.

4. Bepalen budget volgend boekjaar (50% + 1 aandelen)

Bespreking begroting werkingsmiddelen

In totaliteit werd €9.000 opgevraagd voor boekjaar 2016-2017 (1-malige opvraging volgens aandelen, €1.500 aan het handelspand, het saldo aan de studio's)

Budgettering boekjaar 2017 - 2018:

BUDGET L049 Edward Van Evenstraat 25 PERIODE 01/12/2017 - 30/11/2018				
Kostenpost	15-16	16-17	17-18	Budget
610040 BRANDMELDING EN BRANDETECTIE	0,00	127,20	450	offerte jaarlijks onderhoud centrale
610350 OVERIG ONDERHOUD VERWARMINGSLEIDINGEN	0,00	126,97	185	offerte jaarlijks onderhoud ketel
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	1651,65	2853,91	2875	15-16: 7 mnd
612010 WATER ALGEMENE DELEN	161,43	528,68	600	€149,4 / kwartaal
612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN - EAN 3287	495,60	955,09	875	€73 / mnd
612400 KABELDISTRIBUTIE	491,49	513,70	525	
613000 ERELONEN SYNDICI	1561,00	1697,64	1700	
614000 BRANDVERZEKERING	878,99	702,59	750	
615401 VERWARMING - EAN 3263	507,68	2639,23	2550	2016: vanaf juni opgestart
616400 PUBLICATIE BENOEMING SYNDICUS	0,00	125,50	0	1-malig
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	0,00	23,70	25	
Marge onvoorziene omstandigheden (10%)			1053,5	
Uitzonderlijke werken (herstelling gasketel)			1435	Offerte D&V
Totalen:	5747,84	10294,21	13023,5	

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

De werkingsbijdrage voor volgend boekjaar wordt bepaald op €13.000, op te vragen als volgt:

- €3.000 forfaitair aan appartement 1
- Saldo = €10.000 aan de overige studio's volgens aandelen.

Bespreking begroting eventuele buitengewone werken

Er zijn geen buitengewone werken gepland (uitgezonderd de herstelling mbt de verwarmingsketel).

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

Er wordt geen opvraging voor buitengewone werken uitgestuurd. Syndicus krijgt de machtiging om, in geval van noodwendigheid, een bij-opvraging uit te voeren.

Bespreking reservefonds

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 729 / 729ste

Er wordt geen reservefonds opgericht.

5. Gescheiden rioleringsstelsel: toelichting

Syndicus werd door Aquafin bericht dat er in de straat een gescheiden rioleringsstelsel komt (Het regenwater dient gescheiden te worden van het afvalwater). Syndicus is met de afkoppelingsdeskundige ter plaatse gegaan, tevens werden de plannen (met afkoppelingspunten) overhandigd.

Vermoedelijk dienen er aan het gebouw geen werken uitgevoerd te worden, de koppeling van de afvoeren (hemelwater) zal gebeuren op kosten van Aquafin.

6. Verwarmingsinstallatie: vaststellingen - voorstel (50% + 1 aandelen)

Naar aanleiding van een melding van panne (uitvallen verwarming), heeft D&V volgende vaststellingen gedaan:

Circulatiepomp was vastgelopen en te weinig druk op de installatie, was de oorzaak van de panne.

Het onderhoud gaan wij spoedig ook uitvoeren,

Maar heb wel al een paar vaststellingen gedaan:

- lek in ketel

- er is een circulatiepomp geplaatst, om sneller warm water te krijgen, maar deze is elektrisch niet aangesloten !!

- geen expantievat op cv installatie, verplicht is dat niet, maar is wel aan te raden, gezien de omvang van de installatie. (op het sanitair gedeelte hebben ze dat dan wel geplaatst ??!?)

Offerte Verwarming

- * Herstel van lek in verwarmingsketel
- * Plaatsen van expansievat 35L + Overdrukventiel incl. aansluitstukken (aflaten van water, terug water opzetten, ontluichten van installatie)
- * Bestaande circulatiepomp aansluiten + timer
- * *Onderhoud van verwarmingsketel (150€)*

Totaalprijs excl. Btw 1185,22 € + 150€ (Totaal met onderhoud : 1335,22€ excl. btw)

Opmerking :

Kelder moet vrij en toegankelijk voor de aanvang van de werken !!!!

Technische ruimte is geen berging .

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

Beslist wordt om dit te verhalen op de bouwheer.

VME E. Van Evenstraat is akkoord om de herstellingswerken uit te laten voeren.

7. Décharge en Aanstelling Raad van mede-eigendom en Rekencommissaris (50% + 1 aandelen)

Huidige RC: Dhr. Junius

Huidige RVM: geen RVM

Décharge RVM en rekencommissaris afgelopen boekjaar

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

Verlenging mandaat RVM / RC

Het mandaat van de RVM wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige leden van de algemene vergadering verlengd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

Verkiezing mandaat RVM en rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 729 / 729ste

Geen bijkomende kandidaten

Verlenging mandaat Syndicus

Het mandaat van de syndicus wordt verlengd voor de periode van 1 jaar.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

8. Evaluatie leverancierscontracten

Lopende leveranciers

Geen opmerkingen

Onderhoud brandmeldcentrale

- * Nazicht + testen van rookmelders
- * Nazicht + testen (hand) brandmelders.
- * Testen van Sirenen en testen van rookkoepel.
- * Controle van foutcodes
- * Controle van de centrale : batterij, voeding, zekeringen (batterijen inbegrepen)

Excl. eventuele wisselstukken !

Totaal prijs/jaar 362€ excl. btw

Het resultaat van de stemming:

Voor: 729 / 729ste

9. Wetgeving

Verlenging Protocol betalingen (50% + 1 aandelen)

- a) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan dat het betalingsprotocol als volgt wordt aangepast:
- ° Eerst wordt er een schrijven met verzoek tot betalen verstuurd (voor de goedgekeurde afrekening is dit dit schrijven, de bijdragen dienen telkens voor de vijfde van iedere maand gestort te worden).
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen na één maand vanaf het eerste schrijven, dan wordt er een gewoon rappel verstuurd, zonder administratieve kost.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 8 dagen, dan wordt er een aangetekend rappel verstuurd en wordt 10 € administratieve kost aangerekend. Vanaf dan lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 4,5 % per maand.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 15 dagen, dan wordt het dossier overgemaakt aan de juridische dienst en wordt er een administratieve kost aangerekend van 50 €.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 30 dagen, dan wordt er een advocaat aangesteld om de achterstallen te bekomen en zal er 100 € administratieve kost aangerekend.

De algemene vergadering heeft ook bevestigd dat de syndicus de nodige gerechtelijke procedures mag opstarten om de achterstallen en werkingsbijdrage te bekomen van wanbetalers. Indien nodig mag de syndicus zelfs een beslagrechter aanstellen als de procedure dit vereist.

Resultaat van deze stemming:

Voor: 729 / 729ste

- b) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan om volgend protocol op te nemen in het huishoudelijk reglement: Kosten die privaatief toewijsbaar zijn, zullen ook privaatief worden doorgerekend . (o.a. overtreding huishoudelijk reglement; onvoldoende aanwezig, aangetekende uitnodiging,...deze opsomming is niet limitatief)

Resultaat van deze stemming:

Voor: 729 / 729^{ste}

De notulen zijn steeds raadpleegbaar op kantoor. De syndicus bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering. De algemene vergadering verklaart zich akkoord met de notulen van de vergadering die overlopen zijn door de syndicus.