

* SYNDICUS *

Rentibo	bv
Hamveer	1
B - 9220 - Hamme	

* VERENIGING VAN MEDEËIGENAARS *
(S065)

Residentie	* EVERGREEN *
Knaptandstraat	203-205
9100	Sint-Niklaas

VERSLAG

van de Statutaire Algemene Vergadering van


20 / 09 / 2021

1) Tekenen aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten.

.4 mede-eigenaars zijn aanwezig (of vertegenwoordigd) op een totaal van 7 en zij vertegenwoordigen samen **.75,01 %** van alle aandelen. *(zie aanwezigheidslijst dat deel uitmaakt van het origineel verslag)*
Zodoende kan de Algemene Vergadering rechtsgeldig vergaderen en beslissen omtrent de punten van de dagorde. (B.W. Art.577-6 §5)

2) Verkiezing Voorzitter & Secretaris algemene vergadering.

Voorzitter: De Voorzitter leidt de algemene vergadering. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslagingen, de stemmingen en de opstelling van de notulen.

Wordt als voorzitter verkozen met unanimitieit: 

Secretaris: De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en rapporteert over het verloop van de vergadering.

De syndicus stelt voor zelf secretaris te zijn. Men is unaniem akkoord.

3) Financieel beheer boekjaar 01.09.2020 – 31.08.2021.**A. Toelichting syndicus over de uitgaven en inkomsten van het afgelopen boekjaar.**Uitgaven:

De syndicus overloopt de kostenopgave daar waar toelichting nodig is.

De totale kostenopgave bedraagt: € 13.997,54

Inkomsten:

De syndicus informeert de aanwezigen omtrent de betaalde voorschotten.

Totaal opgevraagd: € 14.475,16 Totaal betaald: € 14.078,95 Onbetaald: € 396,21.

Er is dus een globaal overschot van € 81,41.

B. Toelichting door de commissaris van de rekeningen.

De commissaris geeft toelichting.

C. Goedkeuring van de afrekening van het afgelopen boekjaar.

Geven geen goedkeuring: Niemand.

Wel dient vanaf volgend werkingsjaar € 20 elektriciteit worden aangerekend aan garage G7.

D. Décharge commissaris van de rekeningen voor de uitgevoerde opdracht tot 31.08.2021.

Geven geen décharge: Niemand.

4) Werkingsmiddelen boekjaar 01.09.2021 – 31.08.2022.**A. Voorleggen en goedkeuren kostenraming a.d.h.v. de werkelijke uitgaven van het voorbije boekjaar.**

Een globale kostenraming van € 9.662,21 voor komend boekjaar wordt voorgelegd aan alle aanwezigen en unaniem goedgekeurd.

Hierin zitten de facturen van stookolie niet vervat. Deze worden apart opgevraagd telkens een factuur binnen komt.

Om te kunnen voldoen aan onverwachte prijsschommelingen en kosten wordt de raming opgetrokken tot € 10.000. **Men is unaniem akkoord.**

Rekening houdend met het feit dat de kosten niet gelijkmatig gespreid over het jaar ter betaling worden aangeboden, worden deze kosten per maand ingedeeld, om alzo de betalingspieken veroorzaakt door de éénmalige betalingen te situeren.

B. Vastleggen (periodieke) voorschot(ten).

Men is unaniem akkoord een één geheel voorschot op te vragen volgens alle aandelen aan een globaal bedrag van € 9.500. De syndicus verdeelt hierbij € 4.000 over alle aandelen en € 6.000 over alle aandelen verminderd met de aandelen der garages.

De syndicus bezorgt op heden ieders te betalen voorschot.

5) Verkiezing commissaris der rekeningen.

Art.577-8/2 B.W. bepaalt: “*De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is...*”

Wordt benoemd als commissaris: 

6) Reservekapitaal.

Opdat de V.M. na verloop van tijd het hoofd zou kunnen bieden aan de financiële gevolgen van

verfraaiings-, renovatie- en grote herstellingswerken, is de vorming van een ‘reservekapitaal’ hoogst noodzakelijk. Zo een reservekapitaal mag geen deel uitmaken van het werkkapitaal, maar moet door de syndicus geplaatst worden op een investeringsrekening (bouwfondsrekening). In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de V.M. (Art. 577-11 §2 ten 2°, 1° alinea).

A. Stand rekening.

Het saldo van de spaarrekening is op heden € 717,87.

B. Aanvullen met € 1.000 te verdelen over alle aandelen.

Zijn niet akkoord: Allen.

C. Indien geen meerderheid voor B. , verhogen reservekapitaal met het wettelijk minimum van 5% van het werkkapitaal. (1/5 meerderheid + 1)

De syndicus geeft het volgende mee omtrent de nieuwe wetgeving dewelke in voege is sinds 1.1.2019: *“Het reservefonds is wettelijk verplicht en het bedrag daarvan mag niet lager zijn dan 5% van de kosten voor het gewone beheer van het gebouw. De VME kan de bijdragen in het reservefonds enkel naast zich neerleggen als een meerderheid van 4/5 wordt bereikt op de AV.”*

In deze optiek bedraagt het minimum te sparen jaarlijks globaal bedrag € 475 te verdelen over alle aandelen.

Zijn niet akkoord: Allen.

7) Contractuele relaties.

A. Evaluatie lopende contracten en al dan niet nemen beslissingen.

De syndicus somt alle lopende contracten op:

- Zicht- en spaarrekening : BNP PARIBAS – FORTIS
- Water : DE WATERGROEP
- Elektriciteit : ELECTRABEL KMO TEAM
- Blokpolis, verzekeraar : BALOISE nv polis 2900310
- Blokpolis, makelaar : ASSUTRON bvba verzekeringen@assutron.be
- Rechtsbijstand, verzekeraar : DAS polis 1163224
- Rechtsbijstand, makelaar : ASSUTRON bvba verzekeringen@assutron.be
- Poederblussers : AQUAFLAM
- Onderhoud lift : KONE nv
- Technische controle lift : BTI vzw
- Onderhoud ketel : DIETRICH SMET, Vierschaar 12 9250 Waasmunster
- Levering stookolie : VDB MAZOUT
- Opname warmtemeters : VWV GROUP

Beslissingen genomen bij unanimité: Geen.

B. Verlengen mandaat syndicus.

Zaakvoerder Kristof Boel stelt voor onder dezelfde voorwaarden als voorheen Rentibo bvba als syndicus aan te duiden.

Zijn niet akkoord: .Niemand.

8) Status aanpassing statuten meer bepaald de ondertekening ervan.

De syndicus bezorgde in 2016 reeds de aangepaste aandelenverdeling en het bijhorende verslag hiervan. Op vraag van het notariaat heeft de syndicus de contactgegevens van het gelijkvloers filiaal bezorgd. Voorts heeft mevr. Van Boven haar eigendomsakte bezorgd aan het notariaat. Dhr. Christiaens informeert bij de notaris.

9) EPC der gemeenschappelijke delen: toelichting syndicus en aanstellen uitvoerder.

De syndicus geeft volgende toelichting omtrent de wetgeving:

Het EPC bij verkoop en verhuur van woningen en appartementen is al meer dan tien jaar verplicht. Vanaf 2022 zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van verkoop en verhuur. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te maken. Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan al opgemaakt worden vanaf 2020.

Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

Een dergelijk EPC dient te worden opgemaakt door een energiedeskundige type A.

De overheid zal op termijn bepaalde verplichtingen/normen opleggen en daar boetes aan koppelen, waarbij het EPC zal gebruikt worden als basis.

Daarom meent de syndicus dat een goed uitgevoerd EPC van heel groot belang is.

De syndicus heeft volgend voorstel bekomen:

AVG Consulting: € 450 + ~~€ 25~~ € 20/appartement (korting van € 5 / appartement gezien bundeling meerdere opdrachten) excl. btw. Maakt een totaal van € 590 excl. btw.

Stemming: Men beslist unaniem dit item door te schuiven naar de jaarvergadering van 2022.

10) Varia.**A. Status schilderen van de witte delen van de voorgevel + balkons achtergevel.**

De offerte van firma MAES werd op de vorige jaarvergadering goedgekeurd maar wel onder voorwaarde dat de werken pas zouden gepland worden na de straatwerken.

Gezien de straatwerken bijna afgerond zijn, zal de syndicus firma Maes bevestigen omtrent uitvoering der werken in de periode maart-april 2022.

B. Vragen door aanwezigen.

- De syndicus geeft opdracht aan firma Dietrich Smet om de cv-ketel te reinigen.
- De syndicus stuurt een techniek voor nazicht van de parlofonie die her en der mankementen vertoont.

- De volgende jaarvergadering vindt plaats op **MAANDAG 19 SEPTEMBER 2022 om 13u30.**

Alle punten van de dagorde werden besproken en de vergadering werd opgeheven om 14u.32

Opgesteld door de syndicus waarbij een uitgetypte versie (via mail) eerstdaags wordt bezorgd aan alle mede-eigenaars.

De syndicus.
Rentibo bv. Kristof Boel