

* 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

19/09/2022

1) Teken en aanwezigheidslijst en afgeven eventuele volmachten.

5 mede-eigenaars zijn aanwezig (of vertegenwoordigd) op een totaal van 7 en zij vertegenwoordigen samen **79,59 %** 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 unanimititeit: 

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 01.09.2021 – 31.08.2022.

A. Toelichting syndicus over de uitgaven en inkomsten van het afgelopen boekjaar.

Via mails van 1/09 en 16/09/2022 bezorgde de syndicus de kostenopgave en bijhorende verdelingstabel.

Uitgaven:

De syndicus overloopt de kostenopgave daar waar toelichting nodig is.

De totale kostenopgave bedraagt: € 18.284,23.

Inkomsten:

De syndicus informeert de aanwezigen omtrent de betaalde voorschotten.

Totaal opgevraagd: € 17.377,86 Totaal betaald: € 16.950,59 Onbetaald: € 427,27.

Er is dus een globaal tekort van € 1.333,64.

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.

D. Décharge commissaris van de rekeningen voor de uitgevoerde opdracht tot 31.08.20212

Geven geen décharge: Niemand.

4) Werkingsmiddelen boekjaar 01.09.2022 – 31.08.2023.**A. Voorleggen en goedkeuren kostenraming a.d.h.v. de werkelijke uitgaven van het voorbije boekjaar.**

Via mail van 1/09/2022 bezorgde de syndicus aan alle mede-eigenaars een globale kostenraming van € 10.303,60.

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 € 11.000. **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 € 11.000. De syndicus verdeelt hierbij € 4.000 over alle aandelen en € 7.000 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^e, 1^e 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 € 550 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 bv verzekeringen@assutron.be
- Rechtsbijstand, verzekeraar : DAS polis 1163224
- Rechtsbijstand, makelaar : ASSUTRON bv 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: Geen.

B. Verlengen mandaat syndicus.

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

Zijn niet akkoord: Niemand. De syndicus dankt de aanwezigen.

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 [REDACTED] haar eigendomsakte bezorgd aan het notariaat. [REDACTED] informeert bij de notaris en geeft de naam van de dossierbeheerder door aan de syndicus.

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. 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.

Via mail van 1 september 2022 heeft de syndicus aan alle mede-eigenaars volgende voorstellen bekomen:
- AVG Consulting: € 450 + ~~€ 25~~ € 20/appartement (korting van € 5 / appartement) = € 714 incl. btw.
- Jordy Van Daele: € 365 incl. btw.

Stemming: Men beslist unaniem de offerte van Jordy van Daele te aanvaarden. De syndicus doet het nodige.

10) Elektrische laadinstallaties voor rijwielen : Bepalen richtlijnen.

De syndicus bezorgt allen volgende richtlijnen:

- gebruik nooit verlengsnoeren!
- Welke laadmodi zijn NIET toegelaten:
 - Modus 1: Via het stopcontact (wisselstroom) met een gewone laadkabel en stekker.
 - Modus 4 (snelladers): **Deze worden trouwens uitgesloten door de blokpolis !**

- Welke laadmodi zijn WEL toegelaten:
 - Modus 2: Via het stopcontact (wisselstroom) met een laadkabel en stekker, met een besturingsfunctie en een beschermingsstelsel dat tussen de standaardstekker en het elektrisch voertuig is geplaatst.
 - Modus 3: Via een laadinrichting (wisselstroom), met een sturende controlefunctie en een beschermingsgeleider naar de elektrische contactdoos en/of naar de contactdoos van het voertuig.
- de voorschriften van het AREI te respecteren, in het bijzonder Hoofdstuk 7.22. Voeding van elektrische wegvoertuigen
- de aanwezigheid van laadstations aan te duiden op de interventieplannen en te signaleren, d.m.v. pictogram, bij de inkom van de parking. (*enkel bij ondergrondse parking*)
- De installatie dient gekoppeld te worden aan de particuliere elektriciteitsmeter.
- Keuring elektrische installatie: gezien een bijkomende kring op de elektrische installatie is geplaatst.

11) Varia.

- Opvraging voorschotten stookoliefacturen conform het verbruik van vorig boekjaar.

- De volgende jaarvergadering vindt plaats op **MAANDAG 18 SEPTEMBER 2023 om 13u30.**

Alle punten van de dagorde werden besproken en de vergadering werd opgeheven om 14u.48

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

De syndicus.
Rentibo bv. Kristof Boel