

Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van
Residentie "Tjif Tjaf"
dd.17/02/2024 om 10 uur.

De vergadering gaat door in het kantoor van Gerantis Artevelde

Gebouw: Residentie Tjif Tjaf (0818.738.594)

Tijdstip: 17/02/2024 10:00:00

Aanwezig: 51930/100000 (51,93%) quotiteiten, 10/19 (52,63%) personen

Stemmingspunten

• **1: Tekenen aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten**

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. De jaarlijkse algemene vergadering is geldig vertegenwoordigd. De aanwezigheidslijst wordt toegevoegd aan het verslag.

• **2: Benoeming voorzitter en secretaris + stemopnemers**

De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter:

De secretaris neemt het notuleren van de beslissingen op zich, die op het einde van de vergadering dienen ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De syndicus wordt aangesteld als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteek of digitaal via Dobby.

De syndicus meldt dat er meer aanwezigen zijn dan enkel de lasthebbers van de kavels. De vergadering meldt geen bezwaar.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RK**

Boekjaar 2023 :

Totaal opgevraagd kapitaal: 27.302,24 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk: 25.830,47 EUR

Totaal uitgaven privaat: 310,00 EUR

Eindafrekening – door de vme terug te betalen aan eigenaars 1.161,77 EUR

De rekencommissaris heeft de rekeningen nagekeken en goedgekeurd.

Mag de eindafrekening met de gebruikte verdeelsleutels goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Goedkeuring van de balans**

Op 31/12/2023 bedroeg het balanstotaal 36.517,12 EUR
Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Décharge aan de rekencommissaris**

Krijgt de rekencommissaris kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Décharge aan de raad van mede-eigendom**

Krijgen de leden van de raad van mede-eigendom kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Décharge aan de syndicus**

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Hernieuwing contract syndicus

De afgevaardigde van Gerantis (Assurimmo) meldt dat de beheersovereenkomst afloopt. De syndicus licht de voorwaarden van de beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen/opmerkingen van de mede-eigenaars. Gerantis (Assurimmo) verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van één jaar. De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV-mandatarissen van Gerantis (Assurimmo). De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Gerantis (Assurimmo). De algemene vergadering beslist om Gerantis (Assurimmo) aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst. De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen. De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum twee jaar.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Asbestattest gemeenschappelijke delen

Vanaf 1 mei 2025 dient elke VME te beschikken over een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Gezien de verplichting er pas is vanaf 2025 stelt de syndicus voor om het agendapunt te verdagen naar de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

10: Aparte gft-afhaling

De syndicus meldt dat er vanaf 01/01/2024 een aparte gft afhaling verplicht is. Ivago voorzag hiervoor aparte containers (voor VME's vanaf 10 kavels) en een tweewekelijkse afhaling. Op vandaag kan Ivago echter geen containers meer aanleveren en meldt de syndicus dat de eigenaars/bewoners individuele ivago afvalbakken dienen aan te vragen.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Aanvraag Fluvius: overname grond hoogspanningscabine

Op 21/12/2021 werd de syndicus gecontacteerd door Herman Poelman van Daeninck-Audenaert - landmeetkundig bureau. Deze meldde dat de nieuwe cabines van Fluvius groter zijn dan de bestaande, verouderde cabines, waardoor het huidige recht van opstal niet meer volstaat.

Dhr. Poelman stelt de vraag of de VME bereidt is om Fluvius de cabine op dezelfde plaats te laten vervangen en de hiervoor benodigde grond (26m²) te verkopen. De nieuwe cabine betreft een prefab type taurus van 2,70m x 3,75m. Fluvius wenst rondom de cabine nog een extra meter te verwerven.

Fluvius is voorstander om de benodigde grond aan te kopen:

Aankoop: €300/m²: (tot: € 2.794,50)

Erfpacht voor 99 jaar: €240/m² (tot € 2.235,60)

Opstal voor 50 jaar: €195/m² (tot € 1.816,42)

De huidige overeenkomst betreft een 'terbeschikkingstelling'. Fluvius mag op de voorziene plaats een elektriciteitscabine plaatsen zoals overeengekomen maar heeft hier geen eigendom. De zin " indien later de kabine weggenomen wordt dan zal de grond terug vrijgegeven worden door EBES" wil dus zeggen dat indien de bestaande cabine overbodig wordt en weggenomen wordt de bestaande overeenkomst vervalt en de VME dus opnieuw het volle genot heeft van zijn eigendom.

Indien de VME opteert voor een opstal of een erfpacht zal de nieuwe overeenkomst ophouden na respectievelijk 50 en 99 jaar. Na deze termijn dient Fluvius de cabine te verwijderen en zal men opnieuw het volle genot hebben. Bij een koop kunnen wij de clause omtrent het voorkeurecht opnemen in de overeenkomst.

De VME mag zelf de notaris aanduiden. Fluvius draait op voor alle kosten gebonden aan de overeenkomst.

Fluvius kan indien gewenst ook instaan voor de heraanplant van het gedeelte haag dat eventueel verwijderd zal moeten worden voor de oprichting van de nieuwe cabine.

De bijzonder algemene vergadering dd. 08/06/2022 besliste, na plaatsbezoek met Fluvius, unaniem om te kiezen voor opstal en niet voor erfpacht. Er werd beslist dat de vergoeding jaarlijks dient te gebeuren en niet eenmalig. Christophe Dieusaert zou een berekening uitwerken om een correcte prijs te bekomen.

De syndicus mocht geen berekening ontvangen van Christophe Dieusaert. Dhr. Dieusaert stelde echter deze berekening niet te willen maken zonder hiervoor vergoed te worden.

De syndicus vroeg bijgevolg offerte hiervoor op bij Dhr. Dieusaert, maar mocht deze niet ontvangen.

Wat wenst de vergadering te ondernemen?

De vergadering opteert voor de optie Aankoop: €300/m²: (tot: € 2.794,50). Echter, de aangeboden prijs dateert uit 2021 en werd op heden nog niet geïndexeerd. De vergadering wenst enkel de aankoop goed te keuren indien Fluvius de prijs aanpast conform de plaatsgevonden indexaties sinds 2021.

Indien Fluvius deze vereiste niet nakomt, krijgt de raad van mede-eigendom volmacht om het prijsvoorstel goed te keuren (met een minimum van de reeds aangeboden prijs van €300/m²: (tot: € 2.794,50).

Indien de keuzemogelijkheid bestaat op vlak van afwerking van de cabine, verkiest de vergadering de standaard (kaki)groene cabine met plat dak.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 4/5 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Aanvraag Fluvius: ontvangen gelden

De vergadering wenst de ontvangen gelden van Fluvius op het globaal reservekapitaal appartementen Tjif Tjaf van de VME te plaatsen.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Gemeenschappelijke installatie: laadpaal

Dit agendapunt werd vorige jaarlijkse algemene vergadering verdaagd. De syndicus leest de notulen van agendapunt 18: Laadpaal gemeenschappelijke installatie van de jaarlijkse algemene vergadering dd. 18/02/2023 voor.

De syndicus vraagt het standpunt van de VME en raadt aan om een studie te laten uitvoeren door een gespecialiseerde firma.

De vergadering beslist om geen gemeenschappelijke installatie te plaatsen.

Elke eigenaar dient privaat een laadpaal te plaatsen indien gewenst. Elke eigenaar dient individueel het voorstel te bezorgen aan de syndicus, deze wordt vervolgens voorgelegd op de algemene vergadering ter goedkeuring.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. – 12°B.W.

Rapportering lopende contracten

Leveranciers met contract

Gerantis - syndicus

Baloise Belgium NV – brandverzekering

BNP Paribas - bank

Concordia N.v. – Burgerlijke aansprakelijkheid + rechtsbijstand

Cosmolift NV - onderhoud lift

Dirix Automatisatie NV - onderhoud poort

De Lelie bvba - schoonmaak

EDF Luminus NV - elektriciteit

FARYS - water

HEAT-CONTROL BVBA - onderhoud brandbeveiliging

IVAGO - rolcontainers

M2M Tec - noodtelefoon lift

Technisch Bureau Verbruggen vzw - keuring lift

Vilain Guy - onderhoud tuin

Zeron – doobby platform

In de toegezonden lijst “kosten en opbrengsten” en “privatieve kosten” vindt u per factuur de naam van de leverancier.

De facturen zijn eveneens beschikbaar online, er is ook mogelijkheid tot selectie per leverancier

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) <invoegen namen indien van toepassing> de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME. Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Begroting werkkapitaal

De begroting 2024 bedraagt: 20.000,00 EUR

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Begroting werkkapitaal: bepaling periodiciteit

De periodiciteit van opvragingen voor het werkkapitaal per kwartaal mag behouden blijven.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: Begroting reservekapitaal**

- Algemeen: 5.065,13 EUR
- Blok 1 + blok 2: 19.295,95 EUR
- Blok 3 (garages): 1.255,56 EUR

Er dient minstens 5% van het totaal aan de gewone gemeenschappelijke kosten van het voorbijaande jaar aan reservekapitaal aangelegd te worden. In deze VME komt dit neer op 1.291,52 euro (afgerond 1.300,00 euro). De VME kan met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplichte reservekapitaal niet aan te leggen. Indien de 4/5de meerderheid niet akkoord is zal er geen reservekapitaal aangelegd worden en maakt de algemene vergadering gebruik van de 'opt out'.

De vergadering gaat akkoord om €1.300,00 aan reservekapitaal aan te leggen?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(51930): |

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Aanstelling rekencommissaris**

Kandidaat rekencommissaris:

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19: Aanstelling raad van mede-eigendom**

Kandidaat raadsleden:

De Syndicus mag onderling de contactgegevens van deze personen aan elkaar uitwisselen.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering**

De volgende jaarlijkse algemene vergadering gaat door op zaterdag 22 februari 2025.

21: Varia

De vergadering wenst offerte op te vragen voor het plaatsen van nieuwe inkomdeuren Tjif en Tjaf (niet sasdeuren, maar buitendeur):

- naar buiten draaiend (conform aanraden brandveiligheid)
- huidige kleur behouden
- deurpomp (dorma TS93) + trekker binnen en buiten (inox 600mm lang)
- dubbel gelaagd glas met alu kader

offerte opvragen bij Baku

Offertes worden volgende algemene vergadering voorgelegd ter goedkeuring.

Schilderen:

Offertes opvragen voor het schilderen van het glv, eerste, tweede en traphal van TJIF en TJAF

TJAF : raad krijgt volmacht voor goedkeuring:

TJIF : voor te leggen op volgende jaarlijkse algemene vergadering

Offerte op te vragen bij: Vanspeybroeck Frank, Foncke

Voor de financiering van de schilderwerken mag per blok (1+2) telkens €5.000,00 aan reservekapitaal aangesproken worden (reservekapitaal blok 1+2). De overige kostprijs zal via bijzondere provisie opgevraagd bij de eigenaars van de desbetreffende blok.

Verdeelsleutel: 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3

Vereiste meerderheid: 2/3 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(51930)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Voorlezing en ondertekening notulen

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Details

EINDE AV: 12:00

SECRETARIS

VOORZITTER