

**Verslag van de Algemene Vergadering van de
Residentie "Tjif - Tjaf"
dd. Zaterdag 22 februari Om 9u30 u**

De vergadering gaat door in de vergaderzaal Gerantis Artevelde Kortrijksesteenweg 216/002 te Sint-Martens-Latem

Gebouw Residentie Tjif Tjaf 0818.738.594
Tijdstip 22 februari 2025 10:00
Aanwezig 63036/100000 (63,04%) Quotiteiten
13/19 (68,42%) personen

1: Teken en 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.

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

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.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RC

Totaal opgevraagd kapitaal: 20.925,24 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk & privaat: 26.175,30 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 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Goedkeuring van de balans

Op 31/12/2024 bedroeg het balanstotaal 39.845,14 EUR

Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> 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: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> 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: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> 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: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Hernieuwing contract syndicus

De huidige syndicusovereenkomst ging in op 17/02/2024 voor een duurtijd van 1 jaar

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus vraagt of de overeenkomst hernieuwd mag worden aan dezelfde voorwaarden tot de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Aanvraag Fluvius: Ontvangen gelden

De syndicus herneemt het punt dat reeds tijdens de vorige vergadering werd besproken, namelijk de beslissing omtrent de te ontvangen gelden.

De vergadering had toen besloten de ontvangen gelden te storten op het globaal reservekapitaal van de residentie Tjif Tjaf.

Graag verneem ik of de vergadering nog steeds akkoord is met deze beslissing?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (63036)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13: Problematiek lift - Hydraulische dichting (kant Tjif)

De syndicus brengt u op de hoogte van een probleem met de hydraulische dichting van de lift aan de kant van Tjif.

Dit probleem is eerder reeds aangekaart via de Dobby-applicatie.

Zoals u weet, werd de lift in 2023 volledig vernieuwd naar een personenlift.

Na interventie op een melding dat de lift schokt bij het stoppen, melde de onderhoudsfirma Cosmolift dat er een defect is aan de hydraulische dichting van de lift.

De firma Cosmolift heeft hiervoor een offerte opgesteld van €3.377,16 (incl. BTW).

Na het verzoek om aanvullende informatie en terughoudendheid van de eigenaren, is Cosmolift bereid een commerciële toegift te doen,

waardoor de offerte wordt verlaagd naar **€2.544 (incl. BTW)**. De offerte omvat het volgende:

- Dichting set voor de zuiger
- Oliebidon van 5L
- Werkuren voor het uitvoeren van de herstelling
- Transportkosten

-Bijkomend moet de liftschacht leeg gepompt worden: €556,50 (incl. BTW)

Daarnaast heb ik informatie ingewonnen over de vernieuwde wetgeving betreffende 'VME als consument'. Deze wet is aangepast per 23 maart 2024. Aangezien de overeenkomst voor de lift echter vóór deze datum werd afgesloten, kunnen wij ons niet beroepen op de nieuwe wetgeving. Tevens is in de overeenkomst vermeld dat er een garantie van 1 jaar geldt op de lift.

Ter aanvulling heb ik ook offertes opgevraagd bij andere firma's.

We ontvingen een offerte firma 'De LIFT' van €3.751,23 (incl. BTW), welke de volgende werkzaamheden betreft:

Vervangen van de dichting van de hydraulische pluiner

Ophangen van de liftkooi

Demonteren van de oude dichting

Monteren van de nieuwe dichting

Opnieuw afstellen van de rijeigenschappen van de lift

Inbedrijfstelling van de lift

Bijvullen van hydraulische olie in het olieapparaat

Leegpompen en reinigen van de schachtput, inclusief het grondig reinigen en veilig bereikbaar maken van de schachtput.

De syndicus raadt aan de herstelling zo snel mogelijk te laten uitvoeren, om verdere schade en problemen te voorkomen.

Wenst de vergadering de herstelling uit te voeren?

Verdeelsleutel	3038 - Q- Lift Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (3038 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (1519)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Asbestattest gemeenschappelijke delen

Er zijn enkele belangrijke veranderingen op komst rond de wetgeving voor het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen. Oorspronkelijk moest dit asbestattest verplicht aanwezig zijn tegen 1 januari 2025, maar deze deadline is nu verdaagd naar 1 januari 2027. Dit betekent dat vanaf die datum alle mede-eigendommen gebouwd vóór 2001 een geldig asbestattest voor de gemeenschappelijke delen moeten hebben.

De vergadering wenst offertes op te vragen begin volgend jaar.

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Reglement interne orde

De syndicus meldt dat de VME een RIO heeft.

De syndicus heeft het bestaande reglement over gezet op een lay-out van Gerantis in plaats van Assurimmo

Het reglement zal gepubliceerd worden op Dobby.

Het is belangrijk dat het reglement steeds wordt overhandigd aan de eventuele huurders.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de inhoud van het RIO?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11: Aanvraag Fluvius: Overname hoogspanningscabine

De syndicus wenst u te informeren over de voortgang met betrekking tot de verkoop van de grond aan Fluvius, zoals besproken tijdens de vergadering van 17 februari 2024.

Op deze vergadering werd besloten om de grond te verkopen aan Fluvius voor de installatie van een grotere fluviuscabine. Tevens werd verzocht om de verkoop goed te keuren, mits er een aangepaste indexatie zou plaatsvinden op de voorgestelde aankoopprijs.

op 8 maart 2024 een overeenkomst heeft ondertekend met Fluvius voor de verkoop van de grond tegen een prijs van €335 per vierkante meter.

Ik kan u tevens melden dat de twee voorwaarden waaraan werd gesteld, inmiddels zijn vervuld.

De omgevingsvergunning werd eind november 2024 verleend, en de goedkeuring van de Raad van Beheer binnen Fluvius is eveneens verkregen.

In dit kader zijn wij inmiddels door de notaris benaderd voor de opvraging van de gegevens van alle eigenaars, inclusief het rijksregisternummer en de eigendomstitel.

Dit werd reeds gemeld met een melding op Dobby.

Gezien de vorderingen stelt de syndicus voor reeds een volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de akte in naam van de VME, zodat we de verkoop officieel kunnen afronden.

Eens de syndicus de akte ontvangen heeft, zal deze doorgestuurd worden naar de eigenaren ter nalezing.

Gaat de vergadering hiermee akkoord?

Verdeelsleutel	100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (63036)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)



14: Keuze leverancier herstelling Hydraulische dichting (kant Tjif)

We hebben offerte van Cosmolift

Cosmolift: €2.544 (Incl. BTW)

De Lift: € 3.751,23 (Incl. BTW)

De syndicus meldt ook offerte ontvangen te hebben van firma Renofort voor het leeg halen van de liftschacht put.
Dit is een inschatting van € 413,40 (Incl. BTW)

De vergadering wenst de liftputschacht te laten leeg halen door firma RENOFORT.

De vergadering vraag te informeren/ en aan te dringen op een garantie van 2 jaar op de van de hydraulische dichting herstelling.

Verdeelsleutel	3038 - Q- Lift Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (3038 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Cosmolift: 100,00% (1519)</u> De lift: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

15: Financiering: Problematiek lift - Hydraulische dichting (kant Tjif)

De vergadering beslist het bedrag van €2.960 op te vragen mits een extra provisie op 1 maart 2025

Verdeelsleutel	3038 - Q- Lift Blok 1 links (nr 13-31) - Tjif: TOTAAL (3038 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (1519)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

16: 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.

Leveranciers met contract

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

Gerantis - syndicus

HEAT-CONTROL BVBA - onderhoud brandbeveiliging

IVAGO - rolcontainers

M2M Tec - noodtelefoon lift

Normec - keuring lift

Vilain Guy - onderhoud tuin

Zeron – lobby 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 van de raad van mede-eigendom 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: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 94,11% (59326)
Nee: 5,89% (3710)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

17: Begroting werkkapitaal

De begroting 2024 bedraagt: 22.000,00 EUR

Frequentie betaling: per kwartaal

Via verdeelsleutel: 100.000 – Q – volledig gebouw

Gebruik bij uw betaling enkel de gegevens zoals vermeld in het grijze kader!

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

18: Begroting reservekapitaal

- stand algemeen reservekapitaal : 5.065,13 EUR
- stand reservekapitaal Blok 1 + blok 2: 19.445,95 EUR
- stand reservekapitaal Blok 3 (garages): 1.255,56 EUR

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De VME kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Voor deze VME komt dit neer op € 1.308,77

Wenst de VME € 1.350,00 aan te leggen als algemeen reservekapitaal?

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 4/5
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

19: Aanstelling rekencommissaris

Kandidaat rekencommissaris:

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

20: Aanstelling raad van mede-eigendom

Kandidaat raadsleden:

- (100% akkoord)
- (100% akkoord)
- (100% akkoord)
- (100% akkoord)
- (100% akkoord)

Verdeelsleutel 100000 - Q - Volledig gebouw Blok 1 + 2 + 3: TOTAAL (100000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (63036)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

21: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op donderdag 26 februari 2026

22: Varia

Schilderwerken:

Offertes opvragen voor schilderwerken GVL, eerste, tweede verdiep en de traphallen van zowel tjif-kant als tjaf-kant.

Inkomhal tussen beide deuren niet inbegrepen.

De vergadering geeft een volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het nemen van de beslissing met welke firma er zal verder gewerkt worden.

De schilderwerken kunnen gefinancierd worden met het Reservekapitaal.

Reservekapitaal Blok 1+2: 5.000€ voor kant Tjif en 5.000€ voor kant Tjaf.

De raad krijgt volmacht van de vergadering om hierin beslissingen te nemen met een maximum totaalbedrag van €10.000 (Incl BTW) Dit bedrag geldt voor de volledige schilderwerken voor zowel Tjif als Tjaf kant.

De vergadering beslist om alles in het WIT te schilderen, exclusief deurvlak van de binnendeuren.

Deurlijsten worden wit geschilderd. Muren ook wit.

Ook deurlijst lift moet mee in de offerte opgenomen worden. (Gegalvaniseerd staal - ook in het wit)

Vervangen inkomdeuren wordt opgenomen in agenda van volgend jaar.

23: Voorlezing en ondertekening notulen

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

Details

Aanwezig:

Afwezig:

EINDE AV: 12u

SECRETARIS

VOORZITTER