



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151
Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent
T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING DER
MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE CHANTAL VALERIE
OP MAANDAG 21 FEBRUARI 2022 IN DE VERGADERZAAL VAN APARTHOTEL
CASTELNOU, GELEGEN TE 9000 GENT, KASTEELLAAN 51**

0 . Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus opent de algemene vergadering en verwelkomt alle aanwezigen op deze algemene vergadering.

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, er 11 van de 13 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 8.889 aandelen op 10 000.

Alle eigenaars werden per aangetekende dan wel gewone brief uitgenodigd op 04/02/2022. De uitnodiging, waarbij een volmachtformulier was gehecht, vermeldt de volledige agenda van de vergadering.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de AV
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen
4. Financieel verslag boekjaar 2020: toelichting + goedkeuring
5. Eindbalans dd. 31/12/20: toelichting + goedkeuring
6. Financieel verslag boekjaar 2021: toelichting + goedkeuring
7. Eindbalans dd. 31/12/2021: toelichting + goedkeuring
8. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaren 2020 en 2021
9. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaren 2020 en 2021
10. Kwijting syndicus boekjaren 2020 en 2021
11. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
12. Mandaat syndicus
13. Evaluatie leveringscontracten
14. Plaatsen zonnescreefs aan voorgevel
15. Uitvoeren werken aan lift ingevolge van risicoanalyse
16. Problematiek condenserende ketels/ aanpassende schouwen
17. Asbestinventarisatie
18. Bespreking budget 2022 + goedkeuring werkingsfonds 2022 + datum opeisbaarheid
19. Beslissing aanleg reservefonds
20. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t de gemene delen
21. Varia

1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Tiberghien wordt unaniem verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

De syndicus wordt unaniem verkozen tot secretaris van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

3. Benoeming commissaris van de rekeningen

De heer Tiberghien wordt unaniem verkozen tot commissaris van de rekeningen. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

4. Financieel verslag boekjaar 2020: toelichting + goedkeuring

Het boekjaar 2020 werd reeds afgerekend op 11/02/2021. De boekhouding werd nagezien door de commissaris van de rekeningen die zijn akkoord had verleend.

De totale kosten van het boekjaar bedragen € 18.184,24, inclusief de jaarlijkse opbouw in het reservefonds ten belope van € 5.000,00. De opgevraagde provisies bedragen € 14.000,00 zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 4.184,24.

De algemene vergadering keurt de afrekening van het boekjaar 2020 unaniem goed. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

5. Eindbalans dd. 31/12/2020: toelichting + goedkeuring

De syndicus geeft toelichting bij de balans dd. 31/10/2021. De rekeningcommissaris heeft geen opmerkingen.

De balans wordt met unanimiteit goedgekeurd. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

6. Financieel verslag boekjaar 2021: toelichting + goedkeuring

Alle eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven van het boekjaar 2021, samen met een ontwerp van individuele eindafrekening.

De totale kosten van het boekjaar bedragen € 20.395,61, inclusief de jaarlijkse opbouw in het reservefonds ten belope van € 5.000,00. De opgevraagde provisies bedragen € 14.000,00 zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 6.395,61.

Er zijn in het boekjaar 2021 bijzondere uitgaven voor de keuring risicoanalyse van de liften (€ 668,98) en het vernieuwen van de parlofonie (kost buitenunit € 1.464,69). De kosten voor de binnenunits werden individueel aangerekend volgens de gekozen optie.

De rekeningcommissaris heeft de boekhouding nagezien en geeft een positief advies.

De afrekening wordt unaniem goedgekeurd. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

7. Eindbalans dd. 31/12/2021: toelichting + goedkeuring

Alle eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging kopie van de eindbalans dd. 31/12/21. De syndicus geeft de nodige toelichting. De rekeningcommissaris heeft geen opmerkingen.

De balans wordt met unanimitéit goedgekeurd. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

8. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaren 2020 en 2021

De vergadering verleent unaniem kwijting aan Raad van Mede-eigendom voor de boekjaren 2020 en 2021. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

9. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaren 2020 en 2021

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor het uitgevoerde nazicht van de boekjaren 2020 en 2021. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

10. Kwijting syndicus boekjaren 2020-2021

De vergadering verleent unaniem kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer in de boekjaren 2020 en 2021. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

11. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Er is op heden geen Raad van Mede-eigendom meer. De vergadering bevestigt unaniem dit zo te willen houden.

12. Mandaat syndicus

Het mandaat van Syndicus.Gent wordt met unanimitéit verlengd voor een periode van een jaar, zijnde de facto tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

13. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de vaste leveranciers. Er dringen zich geen wijzigingen op.

14. Plaatsen zonnescreeens aan voorgevel

Op de vergadering van 27/08/2001 werd hiervoor reeds goedkeuring gegeven en werd mandaat verleend aan de Raad om een keuze van kleur en type te doen. Er werd gekozen voor een uitvoering van HAROL zonnewering.

Aangezien tot op heden niemand screens heeft geplaatst dient een keuze te worden gemaakt uit de huidige lijn van producten.

Er wordt gekozen voor:

- HAROL Zonnewering
- Doek Soltis 92 2012 Beige (zelfde kleur als voorheen, maar fijnmazig, houdt beter de warmte tegen).
- Kast en geleiders en onderlat in aluminium
- Profielen: gelakt RAL9016 zelfde kleur als ramen

De heer De Vlaemincinck had nog de vraag gesteld of de 'veiligheidstaven' vooraan geen probleem vormen. Deze dienen inderdaad te blijven, vandaar dat de screens niet inpandig kunnen worden geplaatst maar dit dient op de gevel worden geplaatst. De eigenaars hebben hier geen bezwaar tegen.

Ook de eigenaars die achteraan luifels zouden plaatsen dienen deze te plaatsen in dezelfde kleur als de reeds aanwezige luifels achteraan (doek: Dickson Collectie Orchestra nr. 8207 UNI).

De vergadering gaat unaniem akkoord met het gekozen type, kleur en uitvoering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

15. Uitvoeren werken aan lift ingevolge risicoanalyse

Gezien de laatste risicoanalyse dateert van 2005 en dus meer dan 15 jaar oud is moest een nieuwe risicoanalyse aangevraagd worden.

Volgende werken moeten uitgevoerd worden:

- Valgevaar relais: zodat de deuren pas geopend kunnen worden als ze op niveau staan
- Noodverlichting in de liftkooi
- Verlichting machinekamer conform maken (100 lux)
- Extra schakelaar schachtverlichting
- Rood sleuteldoosje machinekamer
- Identificatie lasthaak: alle hijshaken moeten duidelijk gemerkt worden
- Balustrade op het kooidak
- Inklapbare putladder
- Noodstop in de liftput
- Dichtmaken openingen schachtwand met niet-brandbaar materiaal
- Keuring

De renovatiewerken n.a.v. de risicoanalyse bedragen in totaal € 4.744,95 incl. BTW (€2.414,74 incl. BTW voor residentie Chantal en 2.330,21 incl. BTW voor Residentie Valerie).

Deze werken zijn verplichtend uit te voeren.

De firma De Lift biedt ook een aantal opties aan waaronder het vervangen van de sturing (€ 9.278,46 x 2 = 18.556,93 incl. BTW)

De sturing is ondertussen 27 jaar oud en dus ook aan vervanging toe. De gangbare leeftijd voor een sturing bedraagt 25 jaar. Na 25 jaar wordt het vooral problematisch om wisselstukken te vinden.

De syndicus raadt aan om ook de sturing te vervangen. Dit ook om te vermijden dat de lift door het gebrek aan wisselstukken langere tijd buiten dienst zou komen te staan.

Volgende opties worden eveneens aangeboden:

- Opbouw inox verlichting op alle verdiepingen: € 945,90 x 2 = € 1.891,80 incl. BTW
- Knoppendozen op bordes en liftkooi vervangen: € 1520,56 x 2 = € 3.041,12 incl. BTW
- Vervangen deuroperator: € 4.471,98 x 2 = 8.943,96 incl. BTW

De syndicus raadt aan om samen met de sturing ook de knoppendozen op bordes en liftkooi te vervangen, alsook de deuroperatoren. Dit is het systeem dat zorgt voor het openen van de deur.

Het totale voorstel van firma De Lift bedraagt: € 37.178,76.

De algemene vergadering beslist unaniem om het wettelijk verplichte gedeelte, de sturing en de deuroperatoren te vervangen. Dit komt op totaal op € 32.245,84 incl. BTW. . De algemene vergadering gaat unaniem akkoord. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1 aangezien het om een wettelijke verplichting gaat).

De verlichting zal worden aangepakt door het verzwaren van de verlichting / lampen.

Deze werken zullen gefinancierd worden via het reservefonds. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

16. Problematiek condenserende ketels / aanpassen schouwen

Op heden doen zich geen problemen voor met de gaswandketels.

17. Asbestinventarisatie

Vanaf 2025 is een asbestinventaris voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen ouder dan 2001 verplicht. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.

18. Bespreking budget 2022 + goedkeuring werkingsfonds 2022 + datum opeisbaarheid

De uitgaven voor 2022 worden geraamd op ongeveer € 19.700,00, inclusief de jaarlijkse opbouw van het reservefonds ten belope € 5 000,00/jaar.

De syndicus stelt voor het budget voor 2022 op te trekken naar op € 17.000,00.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Dit betekent dat voor de volgende drie kwartalen er telkens € 4.500,00 zal worden opgevraagd. De opvraging zijn betaalbaar op 30 dagen. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

19. Beslissing aanleg reservefonds

De vergadering beslist unaniem de jaarlijkse opbouw in het reservefonds te verhogen naar op € 7.500,00. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

Deze aangroei zal worden verrekend via de eindafrekening van het boekjaar 2022.

20. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t de gemene delen

Geen.

21. Varia

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen.

SYNDICUS.GENT
APPARTEMENTSBEHEER
Kortrijksesteenweg 253
9000 Gent
09 375 27 94 - info@syndicus.gent