

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING voor de eigenaars van de garages 1-5 en 6-13 van woonerf FREEDOM in de Vrijheidsstraat, 8310 ASSEBROEK

A. ALGEMEENHEDEN - VERGADERING #11

Plaats

⇒ Café Tramhuis, Gaston Roelandtsplein 2 te 8310 Assebroek

Datum

⇒ 9 November 2023 van 19h00 tot 20h30

Aanwezigen

- ⇒ 9 van de 13 eigenaars waren vertegenwoordigd
- ⇒ 4 eigenaars waren niet aanwezig (garage 2-7-9-11).
- ⇒ Zie bijlage 1: aanwezigheidslijst

Voorzitting vergadering

- ⇒ vergadering werd geleid door Didier TYTENS (eigenaar garage 3 en 5) en Ivo CRETON (eigenaar garage 6 en woning nr 82).

B. AGENDA

1/DOEL EN NUT VAN ALGEMENE VERGADERING

- ⇒ gezamenlijk overnemen van verplichtingen opgelegd volgens basisakte van 1 feb 2010 (door promotor bij ontwikkelen woon-en garagecomplex Freedom)
- ⇒ Vastleggen & opvolgen van onderhoud, de herstellingen en veranderingen aan de gemene delen in gemeenschappelijk akkoord met al de mede-eigenaars
- ⇒ Nastreven goed nabuurschap en maximaliseren van de leefkwaliteit in en rond woon-en garagecomplex Freedom
- ⇒ Intentie van alle eigenaars om – gezien minimale gezamenlijke verplichtingen - géén formele syndicus aan te stellen, gezien de forfaitaire vergoeding (2000€/jr + kosten) van zulke aanstelling ruimschoots de jaarlijkse werkingskosten zou overtreffen. Mochten de gemaakte afspraken niet nageleefd worden en/of de samenwerking van de mede-eigenaars sterk bemoeilijkt worden, kan de aanstelling van een syndicus een feit worden.
- ⇒ De algemene vergadering voor de garage-eigenaars 1-5 + 6-13 zal waar mogelijk samen gehouden worden, echter de verantwoordelijkheden & werking van de 2 garage-blokken worden gescheiden gehouden.

2/ PRINCIPE van VERDELING VAN DE LASTEN/KOSTEN

- ⇒ Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van dewelke betrekking hebben op de privatieve delen.
- ⇒ ALGEMEEN PRINCIPE: De algemene lasten/kosten worden verdeeld in verhouding met ieders aandeel in mede-eigendom volgens de basisakte
- ⇒ Uitzonderingen op algemeen principe werden besproken/bekrachtigd tijdens de eerste Algemene Vergadering van 26 Februari 2014.

3/VERZEKERINGEN

- ⇒ De verzekering der privatieve en gemene zaken voor de garages en woonhuis n°82 (met uitzondering van de inboedel der privatieve delen waar elke respectievelijk eigenaar zelf voor dient te zorgen!) moet volgens de basisakte bij één en dezelfde maatschappij afgesloten worden.
- ⇒ De blokpolis (verzekeraar AG) werd verder onderschreven voor de periode 30.7.23 tot 29.7.2024, via makelaar Dampont aan de Dampoortstraat 265 bus 1 te Sint Kruis). De BA voor de VME werd onderschreven voor de periode 01.01.23 tot 31.12.2023, eveneens via makelaar Dampont
- ⇒ Er zijn geen schadegevallen gemeld in de periode van 30.7.2022 tot 29.7.2023.
- ⇒ Alle schadegevallen best melden aan Ivo CRETON – Didier TYTENS die als contactpersonen zullen fungeren voor de verzekering.

4/REKENSTAAT

- ⇒ De overzichtsrekenstaat volgens bijlage 2 (= afrekening voorbije periode+ provisie voor periode 01/8/22 tot 31/7/23) en detail kosten volgens bijlage 3 werden besproken tijdens de Algemene Vergadering .
- ⇒ De afrekening voor de **blokpolis** (BA + Brand) van het lopende jaar bedraagt €1019,23€. De provisie bedroeg €999,47, wat dus een juiste schatting was. Het bedrag voor de BA is quasi zelfde gebleven. De splitsing van de bijdrage per garage werd opgemaakt volgens de afgesproken verdeelsleutel. De provisie voor 2023-2024 wordt begroot op het huidige bedrag met een verhoging van 7 %, wat zal neerkomen op €1090,68.
- ⇒ De **nutsverbruiken** voor de garages gemeten over de meterstanden tussen 28.9.22 en 20.9.23 bedragen €32,56 voor garage 1-5 . Voor garages 6-13 gemeten tussen 26.9.22 en 7.9.23 bedroeg dit € 18,32.
 - De splitsing der kosten werd voor garage 1-5 bepaald met een inschatting voor eigen gebruik ten behoeve van garage 2 en 4 , omdat de andere garages rechtstreeks electrisch gevoed worden vanuit de respectievelijke huizen van de eigenaars. De provisie voor 2022-2023 bedroeg €60 en was dus te hoog ingeschat. De provisie voor 2023-24 bedraagt €35. Voor volgend jaar zullen er wijzigingen zijn in de stroomverzekering waardoor schatting op eigen gebruik niet langer nodig zijn.
 - Voor garages 6-13 is de splitsing der kosten gebaseerd op werkelijke verbruiken (via individuele meters) waarbij de buitenverlichting gelijk wordt verdeeld over de 8 garages. De provisie voor 2022-2023 bedroeg €69,50 en was overschat met €51,19 (!) t.o.v. werkelijk verbruik, dit ten gevolge van eerdere verkeerde aflezing van de buitenverlichting en het veelvuldig uitvallen ten gevolge van de verliesstroomschakelaar (er zou mogelijks een kortsluiting zijn in één van de garages/buitenarmaturen, mede door de overvloedige regenval). De provisie voor 2023-2024 wordt bepaald op €34,00.
- ⇒ Voor infrastructuur-herstellingen mbt garages 1 tot 5 werden er dit jaar enkel aanspraak gemaakt voor vervangen buitenlamp (LED) ter waarde van €8,59 (voorgeschoten door Didier Tytens), op de provisies van 2250€ (9 jaar x 250€). Met de vroegere kosten afgetrokken bedraagt de provisie nog €1935,22.
- ⇒ Voor infrastructuur-herstellingen m.b.t. garages 6 tot 13 werd er dit jaar voor €20,11 aan groen onderhoud aanspraak gemaakt (voorgeschoten door Mieke Thienpondt) op de aangelegde provisie van 3600€ (9 jaar x 400€). Met de kosten van de vorige jaren bedraagt de provisie nog €3257,30.

- ⇒ De provisie infrastructuur-herstellingen bedraagt 50€ per garage per jaar en wordt weer geïnd voor **2023-2024**. Deze wordt dan – onder voorbehoud van eventueel toekomstige herstellingen – aangevuld bij bovenvermelde bedragen voor de respectievelijk garage groepen. De VME is akkoord om dit spaarpotje te blijven aanvullen gezien de leeftijd van de garages (2010), maar zullen de bijdrages niet indexeren.
- ⇒ De aangerekende bankkosten bedragen €2 per maand per zichtrekening.
- ⇒ Onze “begroting” is dus gezakt doordat **de werkelijke kosten lager liggen dan de geprovoiseerde bedragen**. Het totale budget bedraagt **€ 1.798,71** en is dus ca **€102,49 lager** dan vorig jaar.

5/BETALINGEN

- ⇒ Overzicht van alle transacties van beide rekeningen werd aan de mede-eigenaars overgemaakt (zie bijlage 4 en 5).
- ⇒ Het rekeningnummer voor garages 1-5 staat op naam van TYTENS-CRETON en is BE70 0017 2136 4525 en vertoont op **31/7/23** een positief saldo van **€1855,94**.
- ⇒ Het rekeningnummer voor garages 6-13 staat op naam van CRETON- TYTENS en is BE30 0017 2136 3111 en vertoont op **31/7/23** een positief saldo van **€2803,49**.
- ⇒ Alle mede-eigenaars hebben hun bijdrage voor **2022-2023** betaald waarvoor dank, er zijn dus géén openstaande bijdragen.
- ⇒ De kwijting aan de respectievelijke eigenaars voor de elektriciteitsrekening van garages 1-5 bedraagt **€32,56** en voor garage 6-13 **€18,32**, en werd goedgekeurd door de mede-eigenaars op de Algemene vergadering.
- ⇒ **De kwijting van onkosten Didier Tytens - €8,59 en Mieke Thienpondt - €20,11, wordt tevens goedgekeurd.**
- ⇒ Alle andere kosten aan derden zijn vereffend, met vermelding dat de BA werd betaald tot **31.12.23** en de brandverzekering tot **30.7.24**.
- ⇒ Er zijn bankkosten ter waarde van €2/maand (per zichtrekening die automatisch worden afgetrokken. Dit komt neer op een jaarlijks bedrag van 12 x €2 x 2 (rekeningen) = €48,00 voor de VME. Er werd geopperd om eens te vergelijken bij andere (on-line)banken omdat dit toch 2 simpele zichtrekeningen betreft zonder kaarten en beperkt aantal verrichtingen. Enige vereiste is dat er een handtekeningbevoegdheid nodig is voor 2 personen. De rekeningen in combinatie met een verzekeraar kan tevens een mogelijkheid zijn (bvb Argenta).

6/BEVESTIGEN ALGEMEEN REGLEMENT

- ⇒ Een algemeen reglement voor garages 1-5 en 6-13 van mede-eigendom (uittreksel uit basisakte), unaniem aanvaard tijdens de eerste algemene vergadering, blijft van toepassing.

7/AANSPREEKPERSOON **2023-2024**

- ⇒ Strikt genomen neemt Dhr TYTENS de zaken waar voor garage 1-5 en Dhr. CRETON voor garage 6-13.

De vorige praktische afspraak werd herbevestigd met de eigenaars tijdens de **Elfde** Algemene Vergadering:

- ⇒ Dhr TYTENS heeft zich kandidaat gemeld voor **2023-2024** om de praktische aanspreekpersoon te zijn voor klachten, meldingen, coördineren van kleine herstellingen aan gemeenschappelijke delen voor alle garages 1-13, waarvoor dank. Let wel Didier is niet de klusjesdienst en zeker niet voor de privatieve delen van het complex FREEDOM! Didier is bereikbaar als volgt:
 - via e-mail didier.tytens@skynet.be
 - via gsm 0478/44 13 76
 - aanbellen aan huis n°98
- ⇒ Dhr CRETON is kandidaat-voorzitter **2023-2024** om de Algemene Vergaderingen te leiden en voor te bereiden in samenspraak met Dhr TYTENS. Ivo is bereikbaar als volgt :
 - via e-mail hilde.baeke@gmail.com
 - via gsm 0478/88 07 40
- ⇒ Het staat iedereen vrij om zich kandidaat te stellen voor bovenstaande functies. In geval van verdeeldheid onder de eigenaars over het opnemen van deze rol bepaalt het algemeen reglement dat de oudste mede-eigenaar in principe deze taken kan overnemen.

8/RONDVRAAG EN VARIA

- ⇒ Met de herfst in aantocht werd aangeraden om zwerfvuil, afgefallen bladeren en mos van de daken te verwijderen. Waterinfiltratie kan voor sommige garages een probleem opleveren doordat de regenafvoer verstopt raakt. Bedankt op voorhand voor diegenen die dit op zich wil nemen.
- ⇒ De gemeenschappelijke groene zones worden door de respectievelijke eigenaars van de garages 1-5 en 6-13 gezamenlijk uitgevoerd in onderling overleg maar de vaststelling is dat de aanpak minder “eendrachtig” werd uitgevoerd voor de garages 6-13 en het werk op de schouders valt van dezelfde vrijwilligers. Er zijn 2 voorstellen :
 1. Ofwel een hovenier in te schakelen (Hans Vernieuwe ging dit bekijken en een voorstel maken aan de VME)
 2. **Owel als burens samen kort de handen uit de mouwen steken 3 x per jaar (april-juni-aug) voor het snoeiwerk en grotere opkuis. Onder andere Mieke Thienpondt heeft het goede voorbeeld getoond.**
- ⇒ Sinds de poort continu openstaat aan het einde van de private garageweg 6-13 wordt dit – ondanks de markering “private weg” op het bord - tegenwoordig gebruikt als doorgang voor het brede publiek die met de fiets/te voet een doorsteek naar de Baron Ruzettelaan wil nemen met afval (peuken/hondedrollen/... tot gevolg).
- ⇒ De plannen van de opvolger van het WES zijn nog niet bekend gemaakt, maar VME zal bij de eerst gelegenheid de volgende punten aankaarten :
 - Herzien verdeelsleutel voor onderhoudswerken WES/ VME aan de gemeenschappelijke toegangsweg
 - Niettegenstaande de VME eigenaar van de weg is, dient de opvolger van het WES aansturen op aangepast rijdgedrag van de parkinggebruikers ten voordele van de veiligheid van garage gebruikers.
 - Aansturen op minder intensief gebruik van de weg.
- ⇒ Er werden ideeën gedeeld met betrekking tot plaatsing van elektrische laadpalen

voor auto's in en buiten de garages. Gezien de huidige elektrische installatie installatie van de garages hiervoor ondermaats is zal een eenvoudige oplossing niet voor handen zijn en dient dit verder in detail te bekeken worden.

- ⇒ De zonnepanelen (huidige of in de toekomst) op de garage daken dienen van die aard te zijn dat ze de roofing niet kunnen beschadigen. Daarnaast dienen we de blokpolis op de hoogte te stellen van dit feit (effect op bedrag polis ?). In elk geval dient de eigenlijke zonnepaneelinstallatie opgenomen zijn in de verzekering van de private eigenaar(loopt niet via VME).
- ⇒ Om kosten/tijd te drukken, zijn alle eigenaars het eens dat alle schriftelijke meldingen via e-mail kunnen geschieden en niet (aangetekend) per post hoeven verzonden te worden. Gelieve dus wijzigingen van e-mail adres tijdig door te geven.

9/ VOLGENDE VERGADERING

- ⇒ Tenzij bijzondere omstandigheden een buitengewone vergadering eerder zouden vereisen, gaat de volgende 11^{de} Algemene Vergadering door op **donderdag 10 oktober 2024** om **19h00** te café Tramhuis, Gaston Roelandtsplein 2 te 8310 Assebroek. Een exacte datum en uur wordt later nog eens bevestigd.

Alle beslissingen volgens bovenstaand verslag werden genomen in gemeenschappelijk overleg, er waren geen andere open punten en de vergadering werd afgesloten omstreeks 20h30. De voorzitter dankt de aanwezige eigenaars voor hun opkomst en constructieve input.

Bijlagen

1. Aanwezigheidslijst
2. Rekenstaat kosten volgens AV 9.11.23
3. Detail kosten
4. Bankafschriften + stand rekening rekening garages 1-5 : TYTENS-CRETON
5. Bankafschriften + stand rekening rekening garages 6-13 : CRETON-TYTENS