

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van  
Residentie Triangulum 1, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Gent,  
gehouden op 25 april 2022 om 18 uur  
in het kantoor van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

**1. Verwelkoming en aanwezigheidsopname**

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er 8 van de 13 eigenaars en 601 /1.000 aandelen aanwezig zijn of per volmacht vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

De mede-eigendom wordt vertegenwoordigd door de algemene vergadering (AV).

**1.1. Structuur Syndicus**

Dhr. Ortegat licht beknopt de werking van het kantoor toe:

- **Mevrouw Severine Clauwaert** ([secretariaat@syndicbeheer.be](mailto:secretariaat@syndicbeheer.be)) : Boekhouding
  - **De heer Pascal Vanhauwenhuysse** ([beheer@syndicbeheer.be](mailto:beheer@syndicbeheer.be)) : Dossierbeheerder
  - **De heer Filip Van den Eynde** ([Filip@syndicbeheer.be](mailto:Filip@syndicbeheer.be)) : Dossierbeheerder
  - **De heer Tom De Witte** ([tom@syndicbeheer.be](mailto:tom@syndicbeheer.be)) : Rentmeesterschap
- staan in voor uw gebouw en zijn bereikbaar op het nummer 09 / 324 82 42
- De heer **Geoffroy Ortegat** (BIV 502 656) staat in voor specifieke vragen omtrent uw gebouw en is bereikbaar per e-mail op [g.ortegat@syndicbeheer.be](mailto:g.ortegat@syndicbeheer.be).

U kan ons bereiken op maandag, dinsdag en donderdag tussen 09.00 u en 12.00 u en van 13.00 u tot 17.00. Op woensdag- en vrijdagmiddag werken wij achter gesloten deuren.

TEL: 09/324 82 42

GSM 0496/706 703

FAX: 09/324 85 83

Of op afspraak:

Twaalfkameren 3  
9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.

**[www.syndicbeheer.be](http://www.syndicbeheer.be)**

**UW VOLDOENING, ONS OBJECTIEF!**

**1.2. Algemene informatie over het gebouw**

De AV van dit gebouw zal plaatsvinden tussen 1 en 15 februari. Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen dienen dit voor 10 januari mede te delen aan de syndicus. Bedrag waarboven mededinging vereist is, is de verzekeringspremie met een min van 1.000€. Het gebouw heeft een klantenportaal.

**De AV gaat voltallig akkoord**


**1.3. Aanstelling van de voorzitter en de secretaris van de AV**

De voorzitter voor de AV: mevr. Ramakers

**De AV gaat unaniem akkoord**

De syndicus stelt voor om op te treden als secretaris

**De AV gaat unaniem akkoord**



## 2. Jaarverslag en bespreking van de jaarrekeningen

### 2.1. Bespreken van de inkomsten en uitgaven van het voorbije jaar en verslag van de rekencommissaris

De boekhouding van 2019-2020 en 2020-2021 werd voorgelegd en gecontroleerd door de RVME en rekencommissaris.

De syndicus deelt mee dat elke mede-eigenaar het voorontwerp ontving van de afrekening samen met de uitnodiging en verzocht werd om te bellen indien nadere toelichting nodig was.

Uitzonderlijke kosten in 2019-2020:

- Lift: vervangen kabel snelheidsbegrenzer

Uitzonderlijke kosten in 2020-2021:

- Lift:       - vervangen tractiekabels  
              - Vervangen fotocellen via reservekapitaal  
              - Risicoanalyse
- Vervangen cilinder tweede inkomdeur
- Reinigen afvoerbuizen

Verslag van de rekencommissaris: geen opmerkingen.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

### 2.2. Goedkeuring en kwijting van de rekeningen, de balans en het beheer van het vorig werkjaar

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| - Basiswerkingskapitaal:         | 6.600 € |
| - Intresten op werkingskapitaal: | 1.706 € |
| - Reservekapitaal:               | 9.871 € |

**De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans 2019-2020 en 2020-2021.**

Er wordt gevraagd aan de AV of er kwijting mag gegeven worden aan voor de balans en het beheer van het voorbije boekjaar:

De Syndicus:	<b>De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven</b>
De Raad van mede-eigendom:	<b>De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven</b>
De rekencommissaris:	<b>De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven</b>

### 2.3. Procedure bij laattijdige betalers

De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor zal de syndicus een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen van 15€.
3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2<sup>de</sup> maal een forfaitaire dossierkost van 15€ aanrekenen.
4. Om geen AV af te wachten of BAV bijeen te roepen, zal de syndicus de raad van mede-eigendom verwittigen waarna het dossier zal geïntroduceerd worden bij het gerecht. Hiervoor zal een administratieve kost aangerekend worden aan de eigenaar van 10% van het verschuldigd bedrag met een minimum van 250€.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

Syndicbeheer.be bvba

Pagina 2 van 6

Ondnr. VME: 0643.514.727

Dossiers ingeleid bij het gerecht: geen

**De AV gaat voltallig akkoord**

### **3. De Syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris**

#### **3.1. De syndicus**

Het syndicuscontract vervalt in huidig boekjaar en dient dus verlengd te worden. Het huidige ereloon bedraagt:

**18€ per appartement per maand**

**2.-€ per garage per maand**

De beginindex is 100.44 (4/2014). *De syndicus vraagt of de VME de samenwerking wilt verderzetten.*

**De AV gaat voltallig akkoord om de samenwerking verder te zetten en tekenen het contract.**

#### **3.2. De raad van mede-eigendom**

De syndicus vraagt of er nieuwe kandidaten zijn en of de huidige eigenaars deze taak verder opnemen. De syndicus vraagt of de raad van Mede-eigendom in dezelfde samenstelling mag verder doen:


- Mevr. Godu [ingegodu@hotmail.com](mailto:ingegodu@hotmail.com)
- Dhr. De Schryver [ewalddeschryver@yahoo.com](mailto:ewalddeschryver@yahoo.com)
- Mevr Miclotte [lisa\\_miclotte@hotmail.com](mailto:lisa_miclotte@hotmail.com)

**De AV gaat unaniem akkoord.**

- **De rekencommissaris**

De RVME zal deze taak invullen.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. There are five distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are located in the lower right quadrant of the page, below the footer text.

## 4. Planning van onderhouds-en instandhoudingswerken

### 4.1. Groot huisvuil

Wij willen nogmaals benadrukken dat er correct dient gesorteerd te worden. Voor het ophalen van het groot huisvuil dient een afspraak met Ivago gemaakt te worden en moet men het huisvuil buitenzetten op de datum van afhaling.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

### 4.2. Fietsen

De mensen die geen fietsstaanplaats huren bij dhr. Roose dienen hun fiets in de fietsenrekken in de Toekomststraat of Klinkkouterstraat te plaatsen.

De huurders van een fietsstaanplaats moeten hun fiets binnen de witte lijnen plaatsen.

**De AV gaat voltallig akkoord. De mogelijkheid moet onderzocht worden of er extra staanplaatsen kunnen bijkomen. De nieuwe informatie zal zo snel mogelijk overgemaakt worden aan de RVME.**

### 4.3. Verzekeringsstudie

Kantoor De Hainaut vroeg diverse offertes op bij B-Cover, Axa, Vivium en AG Insurance. Enkele maatschappijen deden geen voorstel maar van maatschappij Vivium kwam een heel interessant aanbod:

**Brandpolis** Een polis van het type Allrisk. Met een gratis schatting kan onbeperkte dekking verkregen worden. De huidige KBC-polis is niet van het type allrisk. Volgende clausules worden gratis geïntegreerd in de polis:

- machinebreuk
- onrechtstreekse verliezen 10%
- Vergoeding kosten syndicus 10%
- Clausule geen franchise indien oorzaak bij VME ligt.

De prijs hiervoor is **€ 1.074,26/jaar** incl. taksen aan ABEX 878 (huidige prijs KBC aan € 1.072,7 aan ABEX 878).

**BA organen van ME** Formule inclusief rechtsbijstand: € 140/jaar incl. taksen.

**Onafhankelijke RB**

DAS	- Formule Na schadegeval brandpolis: € 84/jaar incl. taksen
	- Uitgebreide formule (hogere bedragen): € 168/jaar incl. taksen
Euromex	- VME: € 107/jaar incl. taksen
	- VME Extra: € 161/jaar incl. taksen
	- VME Allrisk: € 490/jaar incl. taksen

Wij raden aan om enerzijds over te stappen naar deze makelaar in het Gentse alsook om in te gaan op het Aantrekkelijke voorstel van Vivium. Ook is het aangewezen een BA en een onafhankelijke RB af te sluiten. **De AV gaat akkoord dat de mede-eigenaars dienen tegen 15 mei te antwoorden over een eventuele overstap.**

*Polis op portaal plaatsen*

### 4.4. Opfrissen van het buitenschrijnwerk

Bij de burelen van residentie Lagré zal het houten buitenschrijnwerk opgefrist worden. Bij een controle van de ramen van Triangulum I en op vraag van de RVME werd ook voor jullie gebouw een prijs offerte opgevraagd. De firma Final-Touch kwam ter plaatse en maakte volgend bestek:

Schilderwerken: voorbereiding en 2 onderhoudslagen € 8.340,42

**De AV gaat voltallig akkoord om dit niet uit te voeren.**

### 4.5. Risicoanalyse lift

Naar aanleiding van de uitgevoerde risicoanalyse door BTV vroegen wij aan onderhoudsfirma Cosmolift een prijs offerte voor modernisatie van de lift: **€ 4.500.**

Syndicbeheer.be bvba

Pagina 4 van 6

Ondnr. VME: 0643.514.727





Uit ervaring met andere gebouwen ondervinden wij dat zij qua reparaties en prijzen voor nieuwe stukken boven de concurrentie uitkomen. Het jaarlijks onderhoudscontract voor de lift is **€ 854 incl. BTW**. Parallel vroegen wij aan firma DeLIFT een voorstel te doen voor de modernisatie alsook voor het jaarlijks onderhoudscontract. Zij gaven volgende prijzen op:

Modernisatie: **€ 4.100**.

Onderhoud van de lift: **€ 762,14/jaar incl. BTW**.

Ons advies is om het contract bij Cosmolift (VVD 1 februari) op te zeggen en met DeLIFT in zee te gaan.

**De AV gaat voltallig akkoord om firma DeLIFT het onderhoud te laten doen alsook om de lift te moderniseren. De laatste keuring en de laatste risicoanalyse zullen op het portaal geplaatst worden.**

#### **4.6. Melding van leveranciers die een binding hebben met een eigenaar en/of syndicus**

Geen

**De Av gaat voltallig akkoord.**

#### **Evaluatie leveringscontracten**

<u>Verzekeringen:</u>	Brandpolis nr. IQ 71.726.338-0600 Makelaar: De Ruyck NV Maatschappij: KBC BA: KBC
<u>Rechtsbijstand</u>	Inclusief bij de brandpolis
<u>Afval:</u>	IVAGO
<u>Septische put:</u>	AQUA JET VLERICK (ruiming is gepland in juni en eind november)
<u>Brandblussers:</u>	STATAMAT
<u>Lift:</u>	Onderhoudsfirma: COSMOLIFT noodnummer 09 243 85 85
<u>Keuring Lift</u>	Keuring: BTV
<u>Poetsdienst:</u>	De Lelie.
<u>Fibernet</u>	De glasvezelkabel hoeft voorlopig nog niet geïnstalleerd te worden.

Er is een stukje muur dat dient hersteld te worden na intubatie van de schouw.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

#### **4.7. Meerjarenplan**

- EPC Gemene delen
- Asbestverslag
- AREI elektriciteitskeuring

### **5. Financieel plan**

#### **5.1. Werk- en reservefonds**

##### **5.1.1. Werkkapitaal**

De huidige provisies kunnen behouden worden. Deze volstaan voor de courante kosten van het gebouw daar diegenen die correct betaalden terugkrijgen. Eigenaars die moeten opleggen zullen aangepast worden. Indien nodig zal een bijkomende opvraging gedaan worden voor bijkomende werken. Tevens moeten de pieken in de facturatie kunnen opgevangen worden (zoals betalen verzekering). Hiertoe stelt de syndicus voor om een bedrag aan **basis werkingskapitaal** te voorzien van **500.-€ per appartement / winkel en 50€ per garage**.

**De AV gaat voltallig akkoord.**

Syndicbeheer.be bvba

Pagina 5 van 6

Ondnr. VME: 0643.514.727

### 5.1.2. Reservekapitaal

Heden bedraagt het reservekapitaal 2.400€ per jaar. Er wordt voorgesteld om dit bedrag/jaar verder te sparen. De syndicus zal ook actief gebruik maken van het reservekapitaal bij eenmalige grotere kosten.

#### **De AV gaat unaniem akkoord.**

De syndicus vraagt of hij het verslag moet voorlezen. De mede-eigenaars weigeren omdat ze het zelf kunnen lezen bij ondertekening. Alle nog aanwezige mede-eigenaars tekenen het verslag.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars bezorgd worden in de maand volgend op de AV. Gebouwen voorzien van een website zullen dit kunnen terugvinden op de site.

---

De syndicus sluit de vergadering af en bedankt de AV voor de belangstelling en de talrijke aanwezigheid. Alle prijzen hierboven opgegeven zijn prijzen exclusief BTW. Indien de BTW inbegrepen is, wordt dit meegedeeld.

De voorzitter



De syndicus

