

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Triangulum 1, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Gent,
gehouden op 16 mei 2023 om 18.30 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 **7 van de 13 eigenaars en 517 /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 Karin Brouwers | (secretariaat@syndicbeheer.be) : | Administratie |
| • De heer Lorenzo Lambrecht | (Lorenzo@syndicbeheer.be) : | Boekhouding |
| • De heer Filip Van den Eynde | (Filip@syndicbeheer.be): | Dossierbeheerder |
| • De heer Tom De Witte | (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.

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

Of op afspraak: Twaalfkameren 3
 9000 GENT

In noodgevallen kan u bellen op 0475 52 91 52.

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 aansluiting op het klantenportaal.

De AV gaat voltallig akkoord.

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

De voorzitter voor de AV: Dhr. Staes

De syndicus stelt voor om op te treden als secretaris

De AV gaat unaniem akkoord

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 2021-22 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 2021-2022:

- Vervangen putdeksels koer (via RK);
- Lift: Herstellen kooiverlichting / vervangen noodvoeding alarm en noodverlichting;
- Aanpassing RIO;
- Ontstoppen leidingen en putten;
- Lift werken volgens risicoanalyse (voorschot – via RK)
- Opmaak EPC gemene delen

Verslag van de rekencommissaris: geen opmerkingen.

De AV gaat voltallig akkoord. De verdeling van het reservekapitaal moet nog herbekeken worden en zal aangepast worden indien nodig.

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:	9.074 €
- Fondsen voor schadedossier	1.080 €

De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans 2021-2022.

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:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven
De Raad van mede-eigendom:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven
De rekencommissaris:	De AV gaat voltallig akkoord om kwijting te geven

2.3. Procedure bij laattijdige betalings

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^{de} 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.

Dossiers ingeleid bij het gerecht: geen

De AV gaat voltallig akkoord

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

De syndicus

Het syndicuscontract vervalt niet in huidig boekjaar en dient dus niet 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.

Nieuw beheerprogramma Syndicbeheer.be

Syndicbeheer.be heeft vroeger een computerprogramma gekocht waardoor de erelonen heel beperkt konden blijven. Dit programma wordt binnenkort niet meer ondersteund. De syndicus moet hierdoor alles overzetten en een nieuw programma huren.

De syndicus zal de kost voor de overdracht op zich nemen. De huur van het programma is ten laste van de VME. De bijdrage bedraagt € 0,6 (excl. BTW) per kavel per maand.

Een bijkomend voordeel is dat dit programma in de toekomst bijkomende mogelijkheden zal hebben omdat het een onlineversie betreft. Mits een toeslag zal er ook online vergaderd kunnen worden.

De AV gaat akkoord met de tussenkomst van € 0,6/kavel/maand voor de huur van het beheerprogramma.

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
- Dhr. De Schryver ewalddeschryver@yahoo.com
- Mevr Miclotte lisa_miclotte@hotmail.com

De AV gaat unaniem akkoord.

De rekencommissaris

De RVME zal deze taak invullen.

De AV gaat voltallig akkoord.

4. Planning van onderhouds- en instandhoudingswerken

4.1. Aanleg glasvezelkabel

Proximus heeft een voorstel gedaan om het gebouw aan te sluiten op de glasvezelkabel. Op het gelijkvloers zou er een eigenaar zijn die graag een aansluiting wenst. De kabel zou via een wachtbuis in de gevel doorgetrokken worden naar het lokaal van de elektriciteits- en watermeters. Van daaruit zou de bekabeling verder lopen langs de inkomhal naar het trappenhuis. Om esthetische redenen zullen kabelgoten gebruikt worden, enkel en alleen wanneer een bewoner een aansluiting wenst. Het louter binnenbrengen van de glasvezel verplicht de bewoners geenszins tot het nemen van een individuele aansluiting.

De AV gaat voltallig akkoord om een aansluiting op de glasvezel te nemen.

4.2. Asbestverslag gemene delen

De VME is verplicht om tegen 2025 te beschikken over een asbestverslag van de gemeenschappelijke delen. Eigenaars die hun pand willen verkopen moeten dit heden al laten opmaken. De syndicus is momenteel in onderhandeling met een paar bedrijven die beschikken over de gekwalificeerde deskundigen om dit attest op te maken. De prijzen schommelen tussen de € 600 en de € 1.000. Wij stellen voor om het attest te laten opmaken door de leverancier met de meest gunstige voorwaarden.

De AV gaat voltallig akkoord.

4.3. Nieuwe verzekeringen in voege

Zoals beslist op de vorige Algemene Vergadering werd via kantoor De Hainaut (groep Blancquaert) ingetekend op een nieuwe brandverzekering, alsook op een BA-verzekering en een onafhankelijke rechtsbijstand. Voor quasi dezelfde prijs als bij KBC Verzekeringen kan het gebouw nu genieten van een bredere dekking en enkele extra gratis clausules:

1. Onrechtstreeks verlies 10%;
2. Kosten syndicus 10%;
3. Geen toepassing van franchise als de oorzaak bij de VME ligt;
4. Machinebreuk

Alle polissen gaan in vanaf 1/07/2023. Na het afsluiten van de nieuwe blokpolis is er een rondgang geweest en werd het gebouw geschat. Nadien verkreeg het gebouw afschaffing van evenredigheidsregel en onbeperkte dekking. Alle informatie aangaande de verzekeringen wordt mee opgenomen in de evaluatie van de leveringscontracten.

De AV gaat voltallig akkoord.

4.4. Lift: nieuwe onderhoudscontract + modernisatie

Zoals beslist op de vorige Algemene Vergadering werd onderhoudsfirma Cosmolift opgezegd, en werd firma DeLIFT aangesteld om verder het onderhoud te verzorgen. Dit levert de VME een besparing op van € 130/jaar. Het nieuwe onderhoudscontract is ingegaan op 1/02/2023.

Tevens werd ook beslist om de lift te moderniseren door firma DeLIFT. Met deze overstap werd € 390 bespaard.

De AV gaat voltallig akkoord.

Several handwritten signatures in blue ink are visible on the right side of the page, overlapping the footer area. There are at least four distinct signatures.

4.5. Schadedossier inkomhal

Na de vorige Algemene Vergadering heeft de syndicus werk gemaakt van de behandeling van het schadedossier in de inkomhal. Er was op verschillende plaatsen schade, met elk een andere oorzaak:

- Schade links bovenaan in de inkomhal: deze was het gevolg van een lekkende klep van een verwarmingsketel. Loodgieter Philippe De Wilde heeft de klep hersteld en vergoedde ook de franchise naar de VME toe. Dit muurgedeelte werd hersteld door schilder Final-Touch en werd gedragen door de verzekering;
- Schade onderaan de muur in de inkomhal en de trappenhal: daar de plaats van de schade grensde aan een sanitaire ruimte van het gelijkvloers kapsalon, werd eerst een visuele controle gedaan, doch kon men niets vaststellen. Aan KBC werd een eerste lekdetectie gevraagd: een lek in de watertoevoer kon uitgesloten worden. Na onderzoek van de afvoerleidingen met traceergas bleek dat de buis op enkele plaatsen verstopte. De exacte plaats van de verstopping kon niet bepaald worden, en er werd ons geadviseerd om de buizen te ontstoppen en te reinigen, alsook moesten enkele afvoeren in het kapsalon afgedicht worden. Hiertoe werd opdracht gegeven. Vervolgens werd het schadebeeld opgevolgd. Hier kwam echter geen verbetering in. Er werd een vervolgonderzoek gevraagd: de kruipkelder werd onderzocht, doch deze stond droog. Er werd besloten dat er zich vroeger een verstopping heeft voorgedaan en dat dit de oorzaak was. De schade werd ondertussen hersteld. Er werd een membraan voorzien om het vocht tegen te houden.

De AV gaat voltallig akkoord.

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

Geen

4.7. Evaluatie leveringscontracten

<u>Brandblussers</u>	Statamat (1x per jaar)
<u>Onderhoud lift</u>	Firma DeLIFT (noodnummer 09 324 87 80)
<u>Keuring lift</u>	Technisch Bureau Verbrugghen
<u>Water</u>	Farys
<u>Schoonmaak</u>	De Lelie
<u>Elektriciteit AD</u>	Engie-Electrabel
<u>Liftcommunicatie</u>	Cloud Computing
<u>Septische put</u>	Aqua Jet Vlerick (ruiming in juni en november)
<u>Brandverzekering</u>	Vivium polisnummer 21.301.2104 (vanaf 1/07/2023)
<u>BA VME+RVME+RC</u>	Vivium polisnummer 32.019.8547 (vanaf 1/07/2023)
<u>Onafhankelijke rechtsbijstand</u>	DAS polisnummer 2131090 (vanaf 1/07/2023)
<u>Verzekeringen tot 30/06/2023</u>	KBC Patrimoniumpolis nr. IQ/71.726.338-0600

De AV gaat voltallig akkoord.

4.8. Meerjarenplan

- AREI elektriciteitskeuring

5. Financieel plan

5.1. Werk- en reservefonds

5.1.1. Werkkapitaal

De huidige provisies kunnen voor de meeste eigenaars behouden blijven. Voor eigenaars die moeten bijbetalen zal een nieuwe permanente opgestuurd worden. Elke eigenaar zal sowieso een nieuwe permanente opdracht krijgen met toevoeging van een OGM. 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.

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