

**Verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars van
Residentie Triangulum 1, Klinkkouterstraat 14-18 te 9040 Gent,
gehouden op 11 juni 2024 om 18.00 uur
in het kantoor van de syndicus, Twaalfkameren 3 te 9000 Gent**

1. Verwelcoming en aanwezigheidsopname

De syndicus opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Deze tekenen het aanwezigheidsregister. Hieruit blijkt dat er **9 van de 13 eigenaars en 687 / 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 Anja Schellinck** (Anja@syndicbeheer.be) : Boekhouding
 - **De heer Ruben De Smet** (Ruben@syndicbeheer.be) : Administratie
 - **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 AV gaat unaniem akkoord

De syndicus stelt voor om 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 2022-23 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 2022-2023:

- Plaatsen rookmelders;
- Lift:
 1. Beëindigen werken n.a.v. wettelijk verplichte risicoanalyse (2 facturen – via RK);
 2. Opmaak attest van herindienststelling door keuringsorganisme BTV (via RK);
 3. Plaatsen verluchting in machinekamer (via RK).
- Vervangen kruk tweede inkomdeur;
- Opvolging schadedossier inkomhal en kapsalon;

Verslag van de rekencommissaris: geen opmerkingen.

De AV gaat voltallig akkoord om de rekeningen van boekjaar 2022-2023 goed te keuren.

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

- | | |
|----------------------------------|---------|
| - Basiswerkingskapitaal: | € 6.600 |
| - Intresten op werkingskapitaal: | € 1.721 |
| - Reservekapitaal: | € 7.456 |

De AV geeft unaniem haar goedkeuring voor de balans 2022-2023.

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 betalrs

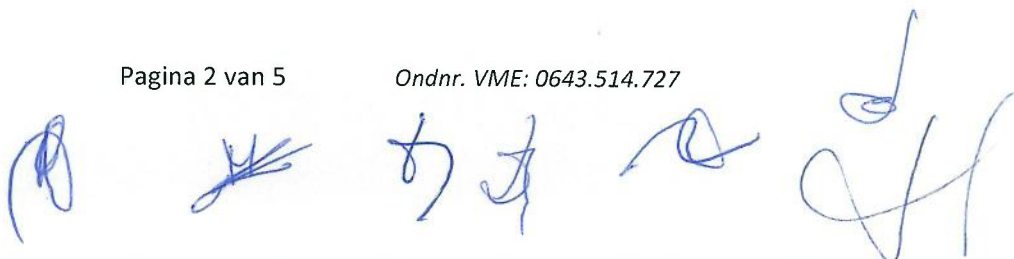
De syndicus herinnert de eigenaars aan de genomen beslissing aangaande de laattijdige betaling:

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 volgende maand. De syndicus vraagt of het contract mag verlengd worden onder dezelfde voorwaarden. Het huidige ereloon bedraagt:

€ 18 per appartement per maand

€ 2 per garage per maand

De beginindex is 100.44 (4/2014).

Er is een toeslag van € 1,5/maand/kavel voor de huur van het boekhoudprogramma, het klantenportaal en stockage van documenten op de Cloud.

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

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. Update besliste zaken boekjaar 2022/23

- Introductie glasvezelkabel: werd uitgevoerd;
- Asbestverslag gemene delen: werd opgemaakt – zie ook verder;
- Lift: werd gemoderniseerd en gunstig attest van herindienststelling werd afgeleverd;
- Verzekeringen: sinds 1/07/2023 is er een nieuwe polis van kracht met ruimere voorwaarden:
 - Onrechtstreeks verlies 10%;
 - Kosten syndicus: bijkomende vergoeding 10%;
 - Machinebreuk;
 - Geen toepassing van franchise indien oorzaak bij gemene delen.

De AV gaat voltallig akkoord.

4.2. Huishoudelijk reglement: overlast en onderhoud afvoeren

- Geluidsoverlast
- Proper houden gemene delen
- Privatieve garagepoorten: advies om jaarlijks te laten onderhouden.
- Onderhoud afvoeren: geen doeken, pampers, maandverband deponeren aub.

De AV gaat voltallig akkoord.

4.3. Bespreken resultaten opgemaakte asbestinventaris

Vorige maand heeft firma TRICONAS een asbestinventaris opgemaakt voor het gebouw. Naast enkele beperkingsfiches (zaken die mogelijks asbestverdacht zijn doch niet gecontroleerd kunnen worden) werden er geen asbesttoepassingen gevonden. Dit maakt dat het attest oneindig geldig is.

De AV gaat voltallig akkoord. Dit zal ook op het klantenportaal geplaatst worden.

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

Geen.

4.5. 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>Verzekeringsmakelaar</u>	Groep Blancquaert

De AV gaat voltallig akkoord.

4.6. Meerjarenplan

- AREI elektriciteitskeuring

De AV gaat voltallig akkoord.

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. 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