

VERSLAG – Algemene Vergadering Residentie SCHOONAERDE

Datum: Woensdag 14 december 2022

Uur: 16.00u

Plaats: Vergaderzaal café De Sigaret (Graanmarkt 9 te 3290 Diest – 1^e verdieping)

Aandelen: 880 / 1.000en

Volgende agendapunten werden behandeld:

1. Verwelkoming en nazicht aanwezigheidsquorum (50% + 1 aandelen)
Marnik Lenaerts, De Syndicus BV, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. 880 / 1.000en zijn vertegenwoordigd, 7 van de 8 eigenaars zijn vertegenwoordigd. De vergadering wordt geopend.
2. Aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering (50% + 1 aandelen)
De algemene vergadering heeft met volgende stemming:
Voor: 880 / 880ste
Mevr. Bergmans Annicq aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Mevr. Bergmans geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 880 / 880ste

de syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Overlopen en goedkeuren boekjaar 2021-2022 (50% + 1 aandelen)

Overlopen boekjaar

Het boekjaar loopt van 1-11-2021 t/m 31-10-2022.

Het ontwerp van boekhouding (facturenlijst, balans, lijst mede-eigenaars, leverancierslijst) werd op 25-11-2022 overgemaakt aan de RC. Na validatie werd aan ledere eigenaar het ontwerp van individuele afrekening en bijhorende facturenlijst toegestuurd.

Opmerkingen ter zitting:

/

Goedkeuren boekjaar

De algemene vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar als volgt goedgekeurd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

VME Schoonaerde keurt de afrekening goed.

Overlopen spaarkapitaal

550000 SPAARREKENING BANK	360,00
550002 SPAARREKENING BANK LIFT/DAK	474,33

4. Bepalen budget volgend boekjaar (50% + 1 aandelen)

Bespreking begroting werkmiddelen

Het voorbije boekjaar werd in totaliteit €8.064 opgevraagd, maandelijke opvraging volgens aandelen

Budgettering boekjaar 2022-2023

De uitgaven in bj 20-21 bedroegen €11.308,79 (in bj 21-22: €10.453,81)

In boekjaar 22-23 werd de afrekening elektriciteit ontvangen (€317,61) en worden de voorschotten aangepast naar €119 / mnd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

VME Schoonaerde beslist om in totaliteit €12.500, op te vragen, verrekend in de nog resterende maanden in het boekjaar EN rekening houdend met de historische uitgaven (gelijkvloerse appartementen).

Bespreking begroting eventuele buitengewone werken

Er zijn geen buitengewone werken gepland

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 880 / 880ste

Er wordt geen opvraging voor buitengewone werken uitgestuurd

Bespreking reservefonds

In het verleden werd het reservefonds telkenmale met €60 / appartement uitgebreid

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

Akkoord wordt verleend om €60 per appartement bijkomend te sparen (algemene spaarrekening).

5. Décharge Syndicus, Raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50% + 1 aandelen)

Huidige RVM: Geen RVM

Huidige Rekencommissaris: Mevr. Bergmans & dhr. Steegmans

Décharge RVM en Rekencommissaris afgelopen boekjaar

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

De algemene vergadering heeft décharge aan RVM & Rekencommissaris gegeven voor afgelopen boekjaar.

Verlenging mandaat RVM en Rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

RC: verlenging mandaten

Verkiezing mandaat RVM en Rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880ste

RVM: mevr. Jöskowski (via dhr. Beckers) & dhr. Steegmans (via mevr. Beken).

Verlenging mandaat Syndicus

Art. 3.89 uit de wet op de mede-eigendom stipuleert (uittreksel):

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een **schriftelijke overeenkomst**. Die overeenkomst omvat met name de **lijst van de forfaitaire prestaties** en de **lijst van de aanvullende prestaties** en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering

➔ Forfaitaire prestaties:

Het ereloon zal aangepast worden naar €250 / maand, zijne het minimum-tarief (nu €202,04 / mnd)

➔ Aanvullende prestaties:

Zie lijst zoals opgenomen in de overeenkomst. De hernieuwde wet op mede-eigendom, ingegaan op 1 januari 2019, stipuleert dat geen enkele prestatie, niet opgenomen in de syndicus-overeenkomst, niet aangerekend kan worden. Zo beschikt de syndicus BV ondertussen over een eigen klusdienst, waarvan de tarieven opgenomen zijn in onderhavige overeenkomst.

Het mandaat van De Syndicus wordt voor de periode van 1 jaar verlengd

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880^{ste}

Akkoord voor verlenging met 1 jaar onder geactualiseerde voorwaarden, uitgezonderd

- Behoud €25 forfaitaire aanrekening (ipv €30 / mnd)
- Schrapping forfaitaire bijdrage verzekeringsdossiers
- Annulatie kostprijs aanrekening schriftelijke vergadering
- Annulatie kostprijs syndicus EPC Gemene Delen

6. Onderzoek woonkwaliteit: vaststellingen – stand van zaken

Nav een verhuring van bus 3 werd een “onderzoek woonkwaliteit” uitgevoerd. Hierbij werd opgemerkt dat er ook aan de gemeenschappelijke delen gebreken werden vastgesteld:

Pand

Gebreken in het pand

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)

- In de zekeringenkast in de kelder zijn ongebruikte zekeringenhouders aanwezig waarvan delen onder spanning niet zijn afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie. De ongebruikte zekeringenhouders moeten worden verwijderd of afgeschermd.

Syndicus stelde een elektricien aan, deze heeft de installatie opnieuw conform gemaakt. De gebreken in het appartement dient de eigenaar in eigen beheer te laten verhelpen.

7. Vernieuwing parlofooninstallatie: offerte – standpunt (50% + 1 aandelen)

De parlofoon installatie is zeer verouderd en niet meer herstelbaar. (luidspreker & micro defect , geen wisselstukken beschikbaar)

Voorstel installatie 6 appartementen met opbouwdoos. (Merk Aiphone)

- Materialen + werk incl/btw 6% bedraagt 3270 € (Gemengde installatie video - / parlofoon is mogelijk).

(Merendeel van de bewoners vragen naar videofoon installatie . De prijs daalt naar gelang er voor parlofoons gekozen wordt).

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880^{ste}

Akkoord voor het vernieuwen van de installatie.

Keuzes per eigenaar:

- Huybrechts Tinne: videofoon
- Jordens Karl: videofoon
- Joskowskie: videofoon
- Steegmans: videofoon
- Tuerlinckx: videofoon

8. Waterinfiltraties: meldingen – overzicht

Ter zitting: de aanwezige eigenaars melden dat er geen gekende waterinfiltratie meer is. Enkel wordt condensvorming vastgesteld ter hoogte van de ramen.

Huurster appartement E (2^e verdieping – Huybrechts Tinne) meldt dat er een uitbreiding van vocht thv het plafond van de living zich manifesteert. Foto wordt aangeleverd.

9. Evaluatie leverancierscontracten

✓ IGO – offerte tuinonderhoud

		Aantal	Type	Prijs	Totaal	BTW
1	Onderhoud, 1 beurt Scheren haag gras afrijden onkruid wieden					
1.1	Prestaties	1.00 sog	SOG	176.00 EUR	176.00 EUR	21%
1.2	groenafval	1.00 sog	SOG	25.00 EUR	25.00 EUR	21%
				Totaal excl. BTW:	201.00 EUR	
				BTW:	42.21 EUR	
				Totaal incl. BTW:	243.21 EUR	

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880^{ste}

Akkoord voor het onderhoud door Igo op afroep, frequentie 2x per jaar minimum (bij voorkeur in april & september).

✓ De lopende leveranciers worden aangehouden.

10. Wetgeving

✓ RIO: kennisgeving – bedrag van mededinging – periode Algemene Vergadering

Het Reglement van Mede-Eigendom (RvME) wordt afgeslankt en omvat:

- Opsomming van rechten en plichten van de eigenaars:
- Beschrijving van de private genotsrechten; de gebruiksrechten enz.
- Gemotiveerde criteria en berekeningswijze van de gemeenschappelijke kosten; voortaan moeten ook hierbij sancties en boetes worden vermeld.

Werden vanaf 01/01/19 uit het RvME gehaald: bepalingen over de organisatie en bevoegdheden van de AV; van de syndicus en vergaderperiode van de statutaire vergadering. Deze gaan naar het RIO.

Het Reglement van Interne Orde (RIO) is verplicht en krijgt meer belang

- Mag niet in tegenspraak zijn met bepalingen in de statuten (basisakte / RvME).
- Was voor 01/01/19 niet verplicht . Bevat de specifieke leefregels en afspraken in het gebouw.
- Vanaf 01/01/19 wettelijk verplicht bij elke nieuwe oprichtingsakte. Een bestaande mede-eigendom moet een RIO invoeren indien dit nog niet eerder gebeurde.
- Een bestaand RIO moet door de syndicus worden gecoördineerd en voorzien van de bepalingen over de organisatie en bevoegdheden van de Algemene Vergadering ; van de syndicus en de vergaderperiode (en referentie-datum) voor de statutaire vergadering.
- Voortaan zal de syndicus alle wettelijk nieuwigheden en alle gestemde wijzigingen aan het RIO doorvoeren binnen 30 kalenderdagen.

Door deze ingreep wil de wetgever de Algemene Vergadering meer mogelijkheden geven om de praktische afspraken voor het beheer van de VME in het RIO door te voeren zonder de statuten te moeten wijzigen. Een volstrekte meerderheid volstaat.

Tarief voor aanpassing: €300 (1-malig)

Bedrag van mededinging:

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880^{ste}

Het bedrag van mededinging wordt bepaald op €1.500

Periode Algemene Vergadering:

Het resultaat van de stemming:

Voor: 880 / 880^{ste}

De jaarlijkse algemene vergadering zal jaarlijks in de 1^e helft van december georganiseerd worden

✓ **EPC Gemene Delen**

- Vanaf 2022 moet er voor de grote appartementsgebouwen een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen (EPC GD) beschikbaar zijn. Deze verplichting staat los van verkoop of verhuur. Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een EPC bij verkoop of verhuur van een appartement wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan.
- De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd in functie van de grootte van het appartementsgebouw. Wanneer het EPC moet aanwezig zijn, wordt dus bepaald door het aantal aanwezige gebouweenheden in het gebouw.
- ➔ De grote appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden moeten op 1 januari 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
- ➔ Appartementsgebouwen met 5 t/m 14 gebouweenheden moeten op 1 januari 2023 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
- ➔ Kleine appartementsgebouwen met 2 wooneenheden t/m 4 gebouweenheden moeten op 1 januari 2024 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.

Het EPC is aangevraagd. Contactpersoon voor rondgang? Dhr. Steegmans

Melding:

Overlast – bewoner 2^e verdieping (veroorzaker: huurder app. Huybrechts Tinne)

- Peuken van joints alsook plastic zakjes worden aan de voordeur gedeponed;
 - Muziek wordt veel te luid afgespeeld
- Advies wordt gegeven dat de eigenaars overmatige overlast steeds melden via de politie.

In bijlage bij het verslag vindt u de factuur van de uitgevoerde dakwerken destijds alsook kopie van het RIO

Datum Algemene Vergadering 2023: Dinsdag 12 december 2023 om 17u

De syndicus bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering. De algemene vergadering verklaart zich akkoord met de notulen van de vergadering die overlopen zijn door de syndicus.