

RES. DE LINDE ST.NIKLAAS

Kon. Elisabethlaan 93
 9100 Sint-Niklaas
 KBO: 0.858.399.817
 Bank: BE45 0689 3885 9589 BIC: GKCCBEBB



Syndicus

GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

UW-SYNDIC BV

Rode Kruisstraat 55
 9100 Sint-Niklaas
 Tel: 03 569 15 00
 BIV: 510.633

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 29-11-2022 om 17:30**Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig	19	Van totaal	33		
Aandelen aanwezig	14234	Van totaal	20000	Aandelen %	71.17%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Tekenen aanwezigheidsregister en controle quorum**
(Meerderheid: dubbel quorum).

De VME [Vereniging van mede-eigenaars] kan rechtsgeldig vergaderen, er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

De vergadering wordt geopend om 17:47 uur.

1	<u>Verkiezing voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Voorzitter:
 Mr. De Martelaere

Secretaris:
 Mevr. Lisa Cherrette, voor Uw-Syndic.be

De syndicus geeft het woord aan de voorzitter.

2	<u>Goedkeuring van de rekeningen en balans afgesloten op 31/05/2022</u> <u>(toelichting door de rekencommissaris).</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

In totaal werden voor 9.845,43 EUR aan gemeenschappelijke kosten verdeeld
 Exclusief privatieve kosten : 80.19 EUR
 Begroting : 11.100,00 EUR opgevraagde voorschotten

Bijzonderheden:

- Reservekapitaal aangevuld met 700,00 EUR voor appartementen en 1.425,00 EUR voor garages cfr. beslissing A.V. dd. 14/10/2021
- Appartementen :
 - o Expertise gevel & balkons : 544,50 EUR

Datum: 29-11-2022 om 17:30

- Er is een expertise geweest van de gevel en terrassen wegens waterinsijpeling (controle op waterdichting/waterkering, opbouw terras, e.d.)

Dossier zal verder besproken worden op de komende Algemene Vergadering

o Electriciteit : verbruik garages cfr. tussenteller + elektrische poorten in mindering gebracht : 77,40 EUR

- Elektriciteit :

- Schadedossier 2021-045 : Waterinsijpeling garage : dossier volledig geregeld

o Gevolgschade werd uitbetaald aan schadelijder

o Vrijstelling ten laste van de VME : 214,55 EUR

- Garages :

o Blok B : controle dak + afvoeren : 254,40 EUR

o Verrekening elektriciteit cfr. tussenteller : 42,40 EUR

o Verrekening elektriciteit elektrische privatieve poorten : 35,00 EUR

Voor de overige kosten verwijzen wij naar de afrekening globaal.

Beschikbaar Reservekapitaal Appartementen : 2650,02 EUR

Beschikbaar Reservekapitaal Garages : 6.915,24 EUR

Beschikbaar Vast Werkkapitaal : 3.161,81 EUR

3 Kwijtingen

Een décharge (ook wel kwijting genoemd) houdt eigenlijk in dat men akkoord is met het gevoerde beleid van de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Dit geldt voor zowel het technische, administratieve als financiële beleid.

De décharge wordt verleend via de algemene vergadering op basis van een gewone meerderheid.

3.1 Kwijting commissaris van de rekeningen.

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris.

3.2 Kwijting syndicus.

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				9.700	176	4.358
Telling	9700 van 9876	Resultaat	98,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: BOUCHAQUIR - COCKELBERGH (176 aandelen);

Onthouding van: GELEYN Fabienne (2234 aandelen); MAES - MAES (2124 aandelen);

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus, Uw-Syndic.be BV.

4 Verkiezing rekencommissaris BJ2022/23

				Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen

De commissaris van de rekeningen zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen. Dit ofwel ten kantore van Uw-Syndic.be BV, ofwel van op afstand via het online portaal.

Kandidaat rekencommissaris: Mevr Van Landghem en Mevr Maes.

5 Verkiezing raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen met minstens 20 kavels (m.u.v. kelders, garages en staanplaatsen) wordt door de AV een **raad van mede-eigendom** opgericht. De raad van mede-eigendom **werkt samen met de syndicus** en heeft als opdracht erop toe te zien dat alle taken en opdrachten naar behoren worden uitgevoerd.

De raad van mede-eigendom vergadert tevens min. 1x per jaar en bezorgt de syndicus een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak; dit wordt desgevallend aan de mede-eigenaars overgemaakt en toegelicht tijdens de algemene

Datum: 29-11-2022 om 17:30

vergadering. De syndicus maakt niet noodzakelijk deel uit van deze vergadering.

5.1	Mr. De Martelaere	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.058	0	176
	Telling 14058 van 14058	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
	Onthouding van: BAYCUMAN (88 aandelen); LORESTANI Badili (88 aandelen);			

5.2	Mevr. Van Landeghem	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.058	176	0
	Telling 14058 van 14234	Resultaat 98,8 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
	Niet akkoord: BAYCUMAN (88 aandelen); LORESTANI Badili (88 aandelen);			

5.3 *Nieuwe kandidaten kunnen zich melden bij de syndicus tot 25/12/2022*

Er hebben zich geen nieuwe kandidaten aangemeld.

6 Verkiezing syndicus

DIRECTIE

Uw-Syndic.be BV heeft als bestuurder (zaakvoerder):
Saskia De Meyer, erkend syndicus - BIV 510 633

PERSONEELSLEDEN - Administratie & boekhoudkundige ondersteuning

- ⇒ Martine Van de Voorde: verantwoordelijk voor boekhoudkundige zaken;
- ⇒ Kit Ting To: verantwoordelijk voor administratieve zaken;
- ⇒ Tamara Van den Brouck: ontvangst en verantwoordelijk voor administratieve zaken
- ⇒ Ing. Wim Caeldries: technisch adviseur

GEBOUWENBEHEEDERS - Relatiebeheer met mede-eigenaars

- ⇒ Saskia De Meyer: erkend syndicus, BIV 510633
- ⇒ Lisa Cherretté: verantwoordelijk als gebouwenbeheerder

Bereikbaarheid

Dagelijks van 09:00u t/m 12:00u en van 13:30u t/m 16:00u
Maa, Woe en Vrij-namiddag enkel op afspraak van 13:30u t/m 16:00u.
Noodnummer buiten kantooruren: 0903 88 105

Algemene vergaderingen

Vergaderingen vinden plaats tijdens kantooruren in zeer drukke periodes, en starten ten laatste om 17:30u; hybride en/of digitale vergaderingen (175 EUR/vergad.) steeds op kantoor, en tijdens kantooruren.

Online portaal + schadebeheer via Keypoint (jaarlijkse licentiekost: °2022 = 201.25 EUR)

Elke mede-eigenaar beschikt over een login (mailadres) en een paswoord om toegang te krijgen tot het online portaal. Via de website kunnen alle documenten die relevant zijn voor de VME geraadpleegd worden, ook alle facturen worden ter beschikking gesteld.

6.1	Beslissing verlenging mandaat syndicus Uw-Syndic.be BV, cfr. nieuwe contractvoorwaarden (einde huidig mandaat 28.02.2022)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		13.970	176	88
	Telling 13970 van 14146	Resultaat 98,8 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 29-11-2022 om 17:30



Niet akkoord: BOUCHAOUIR - COCKELBERGH (176 aandelen);

Onthouding van: VAN BRAECKEL Jan (88 aandelen);

De algemene vergadering gaat akkoord met de verlenging/vernieuwing van het contract.

6.2	Beslissing duurtijd mandaat	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		12.110	0	2.124
Telling	12110 van 12110	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: VAN ZELE Johan (2124 aandelen);

Het mandaat van Uw-Syndic.be BV wordt hernieuwd voor een periode van 2 jaar, en dit vanaf 01.03.2022.

6.3	Beslissing mandatering voorzitter van de algemene vergadering ter ondertekening van het (nieuwe) syndicuscontract.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Mr. De Martelaere wordt door de AV gemandateerd ter ondertekening van het nieuwe syndicuscontract. Het ondertekende contract wordt tevens beschikbaar gesteld via het online portaal.

7	<u>Toelichting, evaluatie & beslissing van de verschillende onderhoudscontracten</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Brandverzekering + BA	B-Cover
Liften - Onderhoud	Ora Liften
Liften - Noodlijn	Incl.
Liften - Keuring	Kon-Hef
Elektriciens	De Block
Water	De Watergroep
Elektriciteit	Engie
Informatieverstrekking	OpenSyndic
Syndicus	Uw-Syndic.be BV

Opmerkingen:

8	<u>Toelichting & beslissing budget boekjaar 2022/23</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.234	0	0
Telling	14234 van 14234	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Voor boekjaar 2022-23 wordt een begroting vooropgesteld t.b.v. 10.959,96 EUR; zegge **11.000 EUR**.

In juni 2022 werd analoog het budget van Bj2021/22 reeds 11.100 EUR opgevraagd in één keer. Dit zou dus ruim voldoende moeten zijn voor het boekjaar 2022-23.

9	<u>Beslissing verdere opbouw globaal en/of specifieke reservefondsen (Opt-out meerderheid: 4/5den).</u>	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		11.648	2.586	0
Telling	11648 van 14234	Resultaat 81,8 %	Aandelen vereist 80%	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: BOUCHAOUIR - COCKELBERGH (176 aandelen); HEYNDERICKX Linde (88 aandelen); MAES Ivan (2234 aandelen); VAN DEN BROECK - SPILOES (88 aandelen);

Datum: 29-11-2022 om 17:30

Een reservefonds wordt in vele VME's aangelegd om grote onverwachte kosten/herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote en afzonderlijke opvraging te moeten organiseren. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe wet op mede-eigendom is het opbouwen van het reservefonds een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens t.b.v. 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

9.1	Reservefonds appartementen (bedrag).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.209	0	0
Telling	7209 van 7209	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit Aangenomen

Voor VME DE LINDE komt het wettelijk te sparen minimum (i.e. 5%) neer op +/- 500 EUR.

De syndicus stelt voor om het reservekapitaal op te bouwen t.b.v. 500 EUR op jaarbasis.

Cfr. de wet op mede-eigendom dient dit apart opgevraagd te worden en zal er in december 2022 een aparte opvraging worden uitgestuurd.

Beslissing A.V.

De algemene vergadering beslist 500 EUR te sparen voor BJ2022/23.

Aparte opvraging wordt verstuurd in december 2022.

9.2	Reservefonds garages (bedrag).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.060	264	1.701
Telling	5060 van 5324	Resultaat	95,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: HEYNDERICKX Linde (88 aandelen); VAN BRAECKEL Jan (88 aandelen); VAN DEN BROECK - SPILOES (88 aandelen);

Onthouding van: LEERMAN - DEFENDI (899 aandelen); MAES Ivan (802 aandelen);

Voor VME DE LINDE komt het wettelijk te sparen minimum (i.e. 5%) neer op +/- 250 EUR.

De syndicus stelt voor om het reservekapitaal op te bouwen t.b.v. 250 EUR op jaarbasis.

Cfr. de wet op mede-eigendom dient dit apart opgevraagd te worden en zal er in december 2022 een aparte opvraging worden uitgestuurd.

Beslissing A.V.

De algemene vergadering beslist 25 EUR per garage te sparen voor BJ2022/23.

Aparte opvraging wordt verstuurd in december 2022.

10 Toelichting en/of beslissing diverse gemeenschappelijke werken + financiering

10.1	Bespreking en/of beslissing modernisatie van de lift (Na risicoanalyse 19/11/2020)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		650	0	0
Telling	650 van 650	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit Aangenomen

Op 30/11/2020 is een risicoanalyse uitgevoerd door Konhef. Aan de hand van deze analyse is offerte opgevraagd bij ORA LIFTEN.

volgende punten moeten worden aangepakt:

- plaatsen van een ladder in de liftput
- plaatsen van een ophoudschakeling voor de deurvergrendeling
- plaatsen van een extra veiligheidsschakelaar

Datum: 29-11-2022 om 17:30



- plaatsen van een borstwering aan de rand van het kooidak

ORA liften heeft offerte gemaakt om al deze puten aan te pakken voor een totaal van 2.460,91 EUR exclusief BTW.

De algemene vergadering beslist om de offerte te aanvaarden en de werken te laten uitvoeren.

De financiering van deze werken zal de helft uit het reservefonds gebeuren en de helft met een aparte opvraging.

10.2	Bespreking en/of beslissing vernieuwen verlichtingsarmaturen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		39	0	0
Telling	39 van 39	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Op de vorige algemene vergadering is gevraagd om de verlichtingsarmaturen voor de garages te vernieuwen. Er zijn toen offertes opgevraagd en een schriftelijke vergadering georganiseerd. Hier was geen 100% akkoord ontvangen waarop een mede-eigenaar vroeg dit op de eerstvolgende vergadering te laten stemmen.

Er is toen offerte gevraagd bij Koen Deblock die ook al enkele herstellingen heeft uitgevoerd. De totaalprijs voor de offerte voor het vernieuwen van 11 armaturen naar LED armaturen is 990,00 EUR. Deze prijs was inclusief plaatsing en BTW.

De mede-eigenaars willen twee sensors plaatsen. Deze kosten 100/ EUR stuk. Deze zullen achteraan in de hoeken geplaatst worden. De armaturen zijn niet allemaal aan vervanging toe dus deze hoeven niet allemaal vernieuwd te worden. De syndicus zal een rondgang organiseren met meneer De Martelaere en Koen De Block om enkel het nodige te vernieuwen.

Gaat de algemene vergadering akkoord dat deze opdracht alsnog aan Koen De Block mag gegeven worden?

10.3	Bespreking en/of beslissing aanstelling Benny Borms (Opstart renovatie achtergevel en terrassen)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		7.209	0	0
Telling	7209 van 7209	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Er is waterschade aan de muur van de achtergevel. dit is afkomstig van een waterkering die defect is. Dit moet hersteld worden en is een kost voor de gehele VME. De afwerking van het terras (Tegels) zijn een privatieve kost. De syndicus zal met de desbetreffende mede-eigenaar afspreken om dit te bespreken en goedkeuring te krijgen. Als de mede-eigenaars akkoord gaan kan de waterkering onmiddellijk hersteld worden. De syndicus zal de offerte voor deze werken eerst aan de mede-eigenaars voorleggen.

10.4	Bespreking en of beslissing plaatsen van toegangspoort	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		37	0	2
Telling	37 van 37	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen
Onthouding van:	GELEYN Fabienne (1 aandelen); MAES - MAES (1 aandelen);			

De mede-eigenaar willen een toegangspoort plaatsen om de overlast tegen te gaan. De syndicus zal hiervoor enkele offertes opvragen en ter goedkeuring voorleggen aan de mede-eigenaars. De algemene vergadering wil een poort in de doornit die opengaat naar binnen. Er is een voorbeeld gezien in een andere garage in de straat. De syndicus zal aan de hand daarvan offerte opvragen bij minstens drie firma's.

De offertes zullen aan de mede-eigenaars bezorgd worden ter goedkeuring. De financiering van deze poort zal betaald worden van het reservekapitaal eens de offerte aanvaard is.

11	Bespreking en/of beslissing uitzonderlijk parkeren verplegend personeel.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		9.876	4.358	0
Telling	9876 van 14234	Resultaat	69,4 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	GELEYN Fabienne (2234 aandelen); MAES - MAES (2124 aandelen);			



Aan de box van het strooizout zou een parkeerplaats voorzien worden voor verplegend personeel. Het gaat hier enkel over de verpleging die bij mede-eigenaars langs komen, NIET voor derden!

Voorwaarden:

- Plaatsen van een symbool (verpleging) dat duidelijk zichtbaar is.
- Tijdelijk parkeren (Max.1 uur)
- Alleen indien er geen parkeerplaats op straat is.
- Contactgegevens achterlaten indien er een noodgeval is.

Als deze voorwaarden geschonden worden zal er geen parkeerrecht meer gegeven worden.

De eigenaars dienen deze zaken te communiceren naar hun verplegend personeel. Het is hun verantwoordelijkheid om dit strikt op te volgen.

Gaat de algemene vergadering akkoord om het parkeren van verplegend personeel voor mede-eigenaars toe te staan?

12

VARIA / MEDEDELING / INFORMATIEF

(geen stemming mogelijk)

Datum: 29-11-2022 om 17:30

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Adresgegevens:

- Mensen die hun emailadres en/of telefoonnummer/GSM-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden met hun volledige gegevens op administratie@uw-syndic.be <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>;
- Elke adreswijziging met betrekking tot te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@uw-syndic.be <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>;
- De gegevens (naam en telefoonnummer) van de huurders dienen schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@uw-syndic.be <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>

Agendapunten:

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste drie (3) weken voor aanvang van de 15-daagse periode algemene vergadering worden overgemaakt via de post of via mail op administratie@uw-syndic.be <<mailto:administratie@uw-syndic.be>>

De vergadering eindigt om **19.25** uur.

Met de meeste hoogachting,

Lisa Cherrette
Voor Uw-Syndic.be BV

Voorzitter: Mr. De Martelaere

Voor akkoord, de resterende aanwezige mede-eigenaars:
Handtekening,



Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------