

**VERSLAG VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING DER EIGENAARS VAN DE
RESIDENTIE NELSON, VISSERIJ GENT
WELKE DOORGING OP
WOENSDAG 11 MEI 2022 OM 19.00 UUR
IN TAVERNE DALI (GAUDIZAAL) TE GENT, KASTEELLAAN 51**

De eigenaars werden ingevolge de basisakte uitgenodigd op de jaarlijkse algemene vergadering.

1. AANWEZIGHEIDSLIJST, VERKIEZING VOORZITTER & SECRETARIS (1/2 + 1 meerderheid)

Aanwezig:

Vertegen:

Afwezig:

mev

Hierbij waren 7755 /10000-sten aanwezig of vertegenwoordigd zijnde 18 / 27 mede-eigenaars zodat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

- Benoeming voorzitter AV
- Benoeming rekencommis:
- Aanstelling secretaris AV

2. GOEDKEURING VERSLAG VAN VORIGE ALGEMENE VERGADERING VAN 03.09.2020

Daar er binnen de vier maand na datum geen opmerkingen werden geformuleerd op het verslag, wordt dit punt door de vergadering unaniem goedgekeurd.

3. A- GOEDKEURING INKOMSTEN & UITGAVEN, ALSOOK VAN DE VERDELING DER KOSTEN VOOR DE PERIODE 01.01.2020 TOT 31.12.2020 (1/2+ 1 meerderheid)

De afrekening werd door de AV unaniem goedgekeurd.

B- GOEDKEURING INKOMSTEN & UITGAVEN, ALSOOK VAN DE VERDELING DER KOSTEN VOOR DE PERIODE 01.01.2021 TOT 31.12.2021 (1/2+ 1 meerderheid)

De afrekening werd door de AV unaniem goedgekeurd.

C- BUDGETERING 2022 & RESERVEFONDS (1/2 + 1 meerderheid)

Het budget was toereikend. Men stelt men voor om het jaarbudget te behouden op 59000,00 €. De AV geeft met unanimité van stemmen haar akkoord ter zake.

Het reservefonds bedroeg op 03/01/2022 = 46794,99 €. Ingevolge de wet zal er een jaarlijkse aangroei van minimum 5% van het budget, zijnde 2.950,00 € opgevorderd worden.

De AV geeft met unanimité van stemmen haar akkoord ter zake.

4. KWIJTING SYNDICUS VOOR AFGELOPEN BOEKJAREN (1/2 +1 meerderheid)

[REDACTED] (syndicus) krijgt unaniem kwijting over de verlopen boekjaren 2020 & 2021.

Ook de rekencommissaris krijgt bij deze kwijting van zijn taak.

5. BESPREKING OVERNAME BEHEER : AANSTELLING SYNCURA (1/2+1 meerderheid)

De AV gaat over tot stemming voor de samenwerking met Syncura voor 1 jaar:

Stemmen voor = 4275 aandelen (61,91 %)

Stemmen tegen = 2630 aandelen (38,09 %)

Onthouding = 850 aandelen

Syndicus Syncura wordt unaniem aangesteld als nieuwe syndicus voor een periode van 1 jaar en zal het beheer overnemen vanaf 01/06/2022.

6. BESPREKING SITUATIE CONCIERGERIE (Renovatie / verhuur / verkoop)

Syndicus geeft aan dat de huurovereenkomst voor de conciërgerie werd beëindigd op 31/08/2021. Dit pand voldoet niet meer aan de basisvoorwaarden als huurwoning. Diverse renovaties dringen zich hier op (nieuwe ramen, aanpassen elektriciteit, opfrissing, vernieuwen keuken & sanitair, ...).

Vrijblijvende offerte ter renovatie ramen : Firma Europen = 3775,23 € (excl. btw)

De AV bespreekt dit gegeven en beslist het volgende:

De AV gaat unaniem akkoord om de conciërgerie te verkopen.

Er dienen 3 ervaren makelaars aangesproken te worden om een waardebeoordeling te laten uitvoeren.

De syndicus zal een rondschrijven uitsturen naar alle mede-eigenaars met de mogelijk gevraagde prijs. De mede-eigenaars worden hiervan als eerste op de hoogte gesteld om in eerste rang de mogelijkheid tot aankoop te hebben. Als er geen interesse is bij de mede-eigenaars zal dit te koop aangeboden worden op de markt.

█ engageert zich dan om vrijblijvend de bezoeken met kandidaat-kopers te regelen.

7. BESPREKING UITGEVOERDE EN / OF UIT TE VOEREN WERKEN (Prijzen excl. btw)

➤ Uitgevoerde werken

Dit jaar werden diverse werken (renovatie elektriciteitstellers, vervangen calorimeters, diverse liftherstellingen, deurgeluiders,) naar behoren uitgevoerd. De AV geeft ter zake haar akkoord.

➤ Bespreking inkomhal / traphal / diverse (prijs excl. btw)

Ter zake is er geen evolutie gekomen.

Er werd gewacht tot wanneer de elektriciteitstellers waren gerenoveerd (10/2021).

Beslissing vorige AV:

Enkel de firma Vloerdecor-Devoldere reageerde en gaf prijs voor het volgende :

- *Renovatie vloeren + vloermat = 7655,71 € + ev. hellend vlak + 788,80 € = 8444,51 €*
- *Technieken = lichten inkom (2861,20 €) + lichten traphal (2381,65 €) + ev. diverse*
- *Schilderwerk = wanden & plafonds (8970,00 €) + liftdeuren & leuning (3846,75 €) excl.app.deur*

De AV bespreekt dit gegeven uitvoerig en komt unaniem tot de volgende besluiten:

- *Principieel akkoord tot de uitvoering van deze werken (inkom en traphal).*
- *In tegenstelling tot de offerte mag de marmeren vloer niet vervangen worden doch wel gerestaureerd (vervangen gebarsten platen, dichten gaten, ...). De syndicus zal hiervoor navraag doen bij de firma Everaert uit Sint-Martens-Latem.*
- *Principieel akkoord voor de aanleg van een hellend vlak in de inkom indien realiseerbaar. Er zal wel al een kapconstructie (in geribbeld staal) geplaatst worden aan de overloop t.h.v. de buitendeur fietsenberging.*
- *Er wordt een nieuwe commissie samengesteld : Mr.R.Van den Berghe & Mevr.Baecke (Time). Syndicus zal alle verkregen offertes aan hen via mail overmaken. De commissie zal, van zodra mogelijk, een totaalvoorstel in dit dossier formuleren.*

Syndicus legt een bijkomende offerte voor van de firma Pieters voor schilderwerk traphal, zijnde:

- Schilderwerk (excl.treden) = 4122,78 € & Incl.treden = 8187,45 €

De AV bespreekt dit gegeven en beslist de schilderwerken te verdagen naar de volgende AV en voorrang te geven aan de meest dringende werken.

➤ Bespreking renovatie voorgevel

Ingevolge verzoek van vorige AV legt de syndicus een vrijblijvende offerte ter zake voor :

- Firma Menge = 70600,00 € (excl. btw)

De AV bespreekt dit gegeven en beslist: de syndicus zal het gebouw verkennen en een evaluatie maken van de hoogstnodige/dringende werken.

8. ALLERLEI

A. Evaluatie contracten (1/2 + 1 meerderheid)

De AV overloopt de lopende contracten en wenst deze aan te houden.

B. Bespreking diverse verzoeken of bewonersvragen

- [REDACTED] ontvangt graag een mail van de mede-eigenaars om de communicatie betreffende het gebouw transparant te maken. [REDACTED]
- Balkonafsluitingen zijn volledig doorgeroest. Dringend te bekijken!
- Brandveiligheid dringend in orde te brengen!
- Waterinfiltratie in de fietsenberging. De syndicus zal dit bekijken en een oplossing voorleggen.
- Lekken in de stijgleidingen langs de koker. De syndicus zal dit bekijken en een oplossing voorleggen.
- Terrasafvoeren voorzijde dient nog gerenoveerd te worden.
- De AV vraagt de syndicus een verzekeringsvoorstel voor te leggen van Insures op de volgende AV.
- De deur van de fietsenberging naar de garage sluit niet, dient nagekeken te worden.
- De AV vraagt om een bericht uit te hangen i.v.m. het sorteren van afval.
- Syndicus meldt dat hij geen verder te bespreken punten of vragen heeft ontvangen.

9. BESPREKING DIVERSE PUNTEN SYNCURA.

➤ Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst.

De AV beslist vervolgens unaniem de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

➤ Bespreking en goedkeuring van het nieuw reglement van interne orde. (1/2 +1 meerderheid)

De Wet van 18 juni 2018 is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een nieuw onderhands reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement.

Syncura stelt voor om een ontwerp van het Reglement van Interne Orde (RIO) op te stellen en voor te leggen op de volgende Statutaire Algemene Vergadering.

De AV stemt vervolgens unaniem akkoord met voormelde werkwijze.

Dit agendapunt zal bijgevolg hernomen worden op de volgende Statutaire Algemene Vergadering.

➤ GDPR: verwerkingsovereenkomst + mandaat aan de voorzitter (1/2 + 1 meerderheid)

De Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- a. een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- b. een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten en;
- c. een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de onderstaande tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

VME's kleiner dan of gelijk aan 15 eenheden: € 150 éénmalige opstartkost

Na plenaire bespreking gaat de AV unaniem akkoord met het verlenen van volmacht aan de voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

➤ **Energieprestatiecertificaat (EPC) gemeenschappelijke delen. (1/2 + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Vanaf 1/1/2022 moet een EPC voor de ~~gemeenschappelijke delen van~~ een appartementsgebouw met minstens 15 wooneenheden in Vlaanderen beschikbaar zijn. Voor de middelgrote appartementsgebouwen (5 tot en met 14 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2023 en voor de kleinste appartementsgebouwen (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024 (beslissing van de Vlaamse regering van 7/05/2021).

De syndicus vroeg reeds een offerte aan bij Trema voor een bedrag van 805,00 €.

Enkele voordelen van Trema:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van EPC-rapport;
- scherpe tarieven;

➤ **Wettelijk verplichte verwarmingsaudit: toelichting en offerte (1/2 +1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Het is in Vlaanderen verplicht om periodiek een verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar, met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 100 kW of bestaande uit meerdere ketels, te laten uitvoeren. Deze audit moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

De syndicus legt ter vergadering, een eerste vrijblijvende offerte voor, uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema., een firma waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

Enkele voordelen van Trema:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van het attest;
- scherpe tarieven;

De syndicus stelt voor om de overdracht van het dossier en het inwerken in de aanwezige technieken af te wachten en dit punt te verdagen naar een volgende AV. De syndicus zal tegen de volgende AV meerdere vergelijkbare offertes trachten te bekomen.

De dagorde uitgeput zijnde, werd de vergadering opgeheven omstreeks 21.00 uur.

De secretaris



De voorzitter

