

## **NOTULEN ALGEMENE VERGADERING DD. 07.12.2021**

### **Agendapunten:**

#### **01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

De vergadering wordt volledig digitaal gehouden gelet op de besluiten van 26.11.2021 gezien er een verbod is tot het houden van fysieke algemene vergaderingen.

De aanwezigheidslijst wordt om 18h23 afgesloten.

#### **Aanwezig of vertegenwoordigd:**

Aandelen: 6.738,00/10.000,00 - 67,38 %

Eigenaars: 7/11 - 63,64 %

De vergadering is rechtsgeldig bijeengeroepen en beschikt over een voldoende quorum om rechtsgeldig te kunnen beslissen. Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich te gedragen naar de beslissingen genomen in de algemene vergadering.

#### **02. Benoeming voorzitter van deze vergadering**

**1/2 + 1**

De heer Vandevelde wordt als voorzitter aangeduid.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

#### **03. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering**

**1/2 + 1**

FTimmo bv wordt als secretaris aangeduid.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

#### **04. Aanstellen stemopnemer(s)**

**1/2 + 1**

De heer Lieven Van Overbeke wordt als stemopnemer aangeduid.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

#### **05. Verslag van de controle van de rekeningen door de rekencommissaris**

Het verslag wordt toegelicht tijdens het financieel luik.

#### **06. Goedkeuring van de afrekening boekjaar 2019-2020**

**1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

#### **07. Goedkeuring van de balans boekjaar 2019-2020**

**1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**08. Décharge aan de rekencommissaris en syndicus boekjaar 2019-2020 1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**09. Goedkeuring van de afrekening boekjaar 2020-2021 1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**10. Goedkeuring van de balans boekjaar 2020-2021 1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**11. Décharge aan de rekencommissaris en syndicus boekjaar 2020-2021 1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**12. Aanstelling of verlenging benoeming van de syndicus 1/2 + 1**

a) FTimmo bv met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk, Kortrijksestraat 385/01 en vertegenwoordigd door de zaakvoerder de Heer Frederiek Thiers.

- Bepaling duur benoeming: 3 jaar
- Bepaling vergoeding:
  - o 22,00 € per maand per appartement - btw vrij
  - o 2,50 € per maand per garage - btw vrij
- Administratiekosten:
  - o Gratis indien digitale aanlevering
  - o Papieren versie 35,00 €/eigenaar op jaarbasis exclusief postkosten.
  - o postzegels conform verbruik en Bpost-tarieven
- Geen indexatie bij contract van drie jaar

b) Aanduiding van lasthebber(s) om syndicusovereenkomst te ondertekenen;

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**13. Oprichting Raad van Mede-Eigendom & benoeming der leden nieuw boekjaar** **1/2 + 1**

De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit mede-eigenaars. Deze raad dient samengesteld te worden uit drie mede-eigenaars. De leden van deze raad zijn **onbezoldigd** en worden tot aan de volgende AV aangesteld. Deze raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 en dienen jaarlijks verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Resultaat stemming punt 13: Tegen

Voor: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Evens Marijke, Vanoverbeke Dirk - Debersaques,  
Vandermersch Rika, Bruneel Marie-Therese, Van Overbeke Lieven,  
Vandevelde Jan-Leroy Maud, Decaluwé Diana

**14. Aanstelling rekencommissaris nieuw boekjaar** **1/2 + 1**

De heer Lieven Van Overbeke wordt aangesteld als rekencommissaris, onbezoldigd, met als opdracht controleren van de boekhouding voor het nieuwe boekjaar (cfr. art. 3.91).

Resultaat stemming punt 14: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**15. Bespreking en goedkeuring begroting nieuw boekjaar** **1/2 + 1**

Er zal een jaarbudget van 11 475,00 € worden opgevraagd. Dit bedrag wordt via kwartaalprovisies van 2.868,75 € op basis van de aandelen opgevraagd, hetzij 0.29€ per aandeel per kwartaalprovisie conform de begroting in bijlage;

Dit zijn voorschotten die worden opgevraagd om het werkkapitaal aan te vullen. Deze voorschotten worden in mindering gebracht van de jaarlijkse afrekening van de algemene onkosten.

Resultaat stemming punt 15: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**16. Aanleg van wettelijk verplicht reservekapitaal nieuw boekjaar** **1/2 + 1**

Als een reservekapitaal wordt aangelegd is dit bestemd om in de toekomst grote werken aan het gebouw uit te voeren. Dit kapitaal kan enkel aangewend worden na goedkeuring van een algemene vergadering. Bij herverkoop van uw privaatief, blijft het niet gebruikte bedrag eigendom van de VME en niet van de uittredende eigenaar/verkoper.

**De AV gaat unaniem akkoord dat de huurgelden van de flat mogen opgenomen worden als reservekapitaal.**

Resultaat stemming punt 16: Voor

Voor: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %  
Tegen: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %

**17. Goedkeuring om huidige verzekeringspolis op te zeggen op vervaldatum en over te dragen naar AG Insurance cfr voorwaarden FTimmo-portefeuille in bijlage 1/2 + 1**

Resultaat stemming punt 17: Tegen

Voor: 0,00/6.738,00 aandelen - 0,00 %  
Tegen: 6.738,00/6.738,00 aandelen - 100,00 %  
Namen tegen: Evens Marijke, Vanoverbeke Dirk - Debersaques,  
Vandermersch Rika, Bruneel Marie-Therese, Van Overbeke Lieven,  
Vandevelde Jan-Leroy Maud, Decaluwé Diana

Het voorstel werd tevens voorgelegd door het kantoor Vanoverbeke, mede-eigenaar in de residentie.

De heer Nicolas Vanoverbeke geeft uitleg mbt de voorwaarden van maatschappij B-Cover (Baloise).

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om verder te gaan met de voorwaarden gesteld door het kantoor Vanoverbeke.**

De heer Vanoverbeke zal het nodige doen naar overdracht mandaat AXA en Allianz en zal nakijken of wij nog de huidige polissen kunnen opzeggen al dan niet. De syndicus zal de beide vervalberichten overmaken aan de makelaar Nicolas Vanoverbeke.

**18. Evaluatie van de leveringscontracten**

- 1) Brandverzekering + BA  
Verzekering afgesloten bij de Maatschappij AXA via de makelaar kantoor Vanoverbeke.  
Wordt overgeheveld naar B-Cover cfr beslissing AV 07.12.2021 punt 17.
- 2) Elektriciteit  
Overeenkomst afgesloten met Elindus vanaf 01.01.2022 en opgenomen in de globale portefeuille van FTimmo als Business klant aan een gunstiger variabele tarief.
- 3) Zesmaandelijke keuring van de lift  
Wettelijk verplicht om tweemaal per jaar de lift te laten keuren door een keuringsorganisme, als de lift door een gecertificeerd firma wordt onderhouden.  
Overeenkomst afgesloten met BTV  
**De overeenkomst zal nu afgesloten met ACA gezien betere voorwaarden.**
- 4) Onderhoud van de lift  
De lift moet periodiek onderhouden worden volgens de voorschriften van de installateur van de lift.  
Overeenkomst afgesloten met KONE.
- 5) Poetsen gemene delen  
Hiervoor is een overeenkomst afgesloten met Buyst Vincent.
- 6) Jaarlijkse keuring blustoestellen  
Overeenkomst afgesloten met FPC
- 7) Onderhoud cv-gasketels

De wet bepaald dat een centraal stooktoestel gevoed wordt met gasvormige brandstof, tweejaarlijks aan een onderhoud onderworpen is. De eigenaars/gebruikers zijn zelf verantwoordelijk om tijdig het onderhoud van zijn Cv-ketel te laten uitvoeren.

19.

**Varia**

**Terras gelijkvloers**

- VERWIJDEREN VAN ONKRUID OP TERRAS EN BOORDSTENEN
- REINIGEN MET HOGEDRUK REINIGER
- VERWIJDEREN VUIL NA REINIGING

De algemene vergadering gaat akkoord dat deze werken worden doorgevoerd tegen de prijs van 270.00 euro ex btw door de firma ICS.

- Nazicht garagepoort want blijft open staan, tijdsduur om te sluiten verkorten tot 2 minuten. Wordt overgemaakt aan de betrokken aannemer voor nazicht.
- Op het glvl thv de lift staat plint los, vastzetten (syndic to do)
- Het is verboden te roken in de gemene delen.
- Vermelding lift nakijken, vorige syndicus zou er nog op staan (syndic to do)

20.

**Voorlezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars**

Na behandeling van alle punten van de dagorde wordt de algemene vergadering omstreeks 20h13 afgesloten door de syndicus FTimmo bv en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en het verloop van de vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op de eerste dinsdag van de maand december 2022, hetzij op 6 december 2022 om 18u30. Gelieve deze datum nu al in uw agenda te noteren aub!

**GELET OP ARTIKEL 3.93 §5 2° IS IEDERE EIGENAAR VERPLICHT OM ZIJN HUURDER AANGETEKEND IN KENNIS TE STELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING EN DIT BINNEN DE DERTIG DAGEN NA ONTVANGST VAN DE NOTULEN DOOR DE SYNDICUS.**

Nalezing en ondertekening van de notulen door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en de nog alle aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

**De voorzitter**

Jan Vandevelde



**De syndicus**

