



**Proces-verbaal van de statutaire algemene vergadering van de residentie Sappho
gehouden in het Van der Valk Hotel Drogen op 18/11/2021 om 19 uur.
Ondernemingsnummer: 0881.380.503**

Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

De syndicus OP Syndic, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Laurette Wouters, opent de vergadering omstreeks 18.30 uur en heet, samen met de voorzitter, alle mede-eigenaars van harte welkom. Ook aanwezig is de beheerder van de residentie en tevens contactpersoon voor de mede-eigenaars: Korneel Vael, verantwoordelijk voor de voorbereiding en opvolging van de RvME (Raad van Mede-eigendom), het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergaderingen.

Correspondentieadres: Alle vragen kunnen gestuurd worden naar het emailadres van de residentie: sappho@op.be

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten informeert mevr. Wouters dat het dubbel aanwezigheidsquorum bereikt is:

Aanwezige / Vertegenwoordigde eigenaars	10	16		62,50%		
Afwezige eigenaars	6	16		37,50%		
Totaal	16	16		100,00%		
Geldige AV in deelnemers	10	16		62,50%		
Geldige AV in quotiteiten	669	1.000		66,90%		

Aangezien minstens de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is én deze minstens de helft van de aandelen in de gemeenschap bezit kan de vergadering rechtsgeldig over de dagorde beraadslagen.

1. Aanstellen van een voorzitter van de algemene vergadering (1/2+1)

De algemene vergadering benoemt **dhr. Van Mechelen** als voorzitter van de algemene vergadering.

Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



2. Aanstellen van de secretaris van de algemene vergadering (1/2+1)

De algemene vergadering benoemt **de syndicus** als secretaris van de algemene vergadering.

Aanstellen secretaris van de algemene vergadering	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

3. Aanstellen van de stemopnemer van de algemene vergadering (1/2+1)

De algemene vergadering benoemt **Dhr. Baekelandt** als stemopnemer van de algemene vergadering.

Aanstellen stemopnemer van de algemene vergadering	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

4. Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar (1/2+1)

Met de uitgaven van de VME zijn al deze bestedingen bedoeld die verband houden met het statutaire doel van de vereniging, meer bepaald het behoud en het beheer van het gebouw.

De globale financiële gegevens (globale afrekening, detail facturen) zijn op de website (onder 'Client Zone') van OP Syndic terug te vinden. De totale uitgaven bedroegen **€ 20.075,65**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de globale afrekening en bij de verschillende kosten per verdeelsleutel (kosten enkel voor het volledige complex, kosten enkel voor de appartementen, kosten enkel voor de parking en kosten enkel er blok).

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



Het gaat om de volgende kosten:

- De kosten van gemeenschappelijk waterverbruik.
- De kosten van gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik.
- De premies verschuldigd voor de collectieve verzekering.
- Het ereloon van de syndicus, inclusief de kosten van administratie en beheer, exclusief de kosten van eventuele aangetekende zendingen.
- De kosten van de poetsdienst (conform de overeenkomst).
- De kosten van het tuinonderhoud (conform de overeenkomst).
- De kosten voor de organisatie van de algemene vergadering.
- De kosten gemaakt voor herstellingen in de gemeenschappelijke delen.

Bijkomende toelichting:

- Vijfjaarlijkse druk- en debiettest 4 brandhaspels (€324.28)
 - Keuring elektrische laagspanningsinstallatie (€145.73)
 - Vervangen scharnieren inkomdeur (€795.00)
 - Vervangen 3 bewegingssensoren (€445.35)
- Een eigenaar merkt op dat de sensor op het eerste verdiep dient nagekeken worden, het licht springt zeer laat aan (pas als je aan de lift bent).
- Onderhoudscontract voor de lift 2021-2022 zit ook reeds in kostenoverzicht 20-21 (€817,63)
 - Elektriciteitsverbruik: van €2.203,30 naar €3.521,93
Voor 2018-2019: €3.084,28 voorschotten - €690,61 afrekening = €2.393,67
→ Totaal verbruik van 11.878,00 kWh
Voor 2019-2020: €2.421,40 voorschotten + €3,06 afrekening = €2.424,46
→ Totaal verbruik van 11.702,00 kWh
Voor 2020-2021: €1.716,51 voorschotten + €737,61 afrekening = €2.454,12
→ Totaal verbruik van 11.736,00 kWh

Elektriciteitsstarief Piekuren 01/01/2021 - 5,8100 cent/kWh

Elektriciteitsstarief Daluren 01/01/2021 - 4,2030 cent/kWh

De uitgaven vorig boekjaar bedroegen **€ 20.075,65**

De opgevraagde voorschotten bedroegen **€ 20.110,71**

De begroting van afgelopen boekjaar bedroeg **€19.774,59**

Besluit: de uitgaven over het voorbije boekjaar worden goedgekeurd.

Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



5. **Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen (1/2+1)**

De rekencommissaris heeft de boekhouding per einde boekjaar nagezien en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Het verslag kan worden geraadpleegd op de client zone van de syndicus.

De globale afrekeningen werden op basis van de goedgekeurde facturen opgemaakt en goedgekeurd.

De begin- en eindbalans werd gecontroleerd en in orde bevonden.

De syndicus geeft een korte toelichting bij de balans:

- **Werkingskapitaal: 11.170,00 euro**
Het werkingskapitaal, in combinatie met de semestriële afrekeningen volstaat ter dekking van de lopende uitgaven gedurende het zwaarste semester en dient niet te worden verhoogd. Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkingskapitaal ontoereikend zou zijn (vb. achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies op te vragen.
- **Reservefonds: 2.030,00 euro**
- **Onbetaalde provisies: 1.454,67 euro**
De syndicus herinnert de algemene vergadering aan de inningsprocedure die in het belang van de mede-eigendom wordt toegepast.
De gewone rappelkosten bedragen 15€, vanaf aangetekende ingebrekestelling is een administratieve vergoeding van 50€ verschuldigd, kosten dewelke ten laste zijn van de in gebreke blijvende betaler.

Besluit: Het financieel beheer van het afgelopen boekjaar wordt goedgekeurd. De algemene vergadering geeft kwijting aan de commissaris van de rekeningen

Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-street, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



6. **Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom (RvME) over het voorbije werkjaar (1/2+1)**

Leden RvME: dhr. Van Mechelen en dhr. Baekelandt

Taak raad van mede-eigendom:

- Uitoefenen toezicht op het beheer van de syndicus.
- Erop toezien dat de syndicus de taken die hem door de algemene vergadering worden opgedragen ook uitvoert.
- Toezicht op het uitvoeren van genomen beslissingen op de algemene vergadering

De volgende agendapunten werden tijdens de voorbije raden van mede-eigendom besproken dd. De verslagen van de Raad zijn beschikbaar op de klantenzone van de syndicus.

- Leveringscontracten en evaluatie van de leveranciers: zie agendapunt
- Schadedossiers:
- Uitgevoerde werken
- Beslissingen vorige algemene vergadering:
- Bespreking offertes
- Uit te voeren werken:
- Provisie opvraging trimestrieel
- Bespreking agenda van de huidige algemene vergadering

Besluit: De algemene vergadering geeft kwijting aan de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , 'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

7. **Evaluatierapport van de leveranciers (1/2+1)**

De syndicus overloopt de belangrijkste onderhouds- en leveringscontracten. Deze werden met de RvME besproken en geëvalueerd.

Voor het overzicht van de contracten wordt verwezen naar de client zone.

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-street, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



RESIDENTIE SAPHO					
NR	CONTRACT	FREQUENTIE	FIRMA	STARTDATUM	EVALUATIE
1	Reiniging gebouw	Wekelijks	Estia Facility Services	1/09/2016	OK
2	Elektriciteit	Permanent	Total	1/01/2018	OK
3	Liften	Permanent	Matrix	Opstart gebouw	OK
4	Telefoonlijn liften	Permanent	Matrix GSM-KIT	Opstart gebouw	OK
5	Technische controle liften	2 x per jaar	AIB Vincotte	1/01/2016	OK
6	Brandcentrale	Jaarlijks	WH-Solutions	1/01/2016	OK
7	Blussers + haspels	Jaarlijks	Aquaflam International	1/01/2009	OK
8	Ventilatie (3 dakventilatoren)	Jaarlijks	Micotech dakventilatie	1/06/2012	OK
9	Brandverzekering	Permanent	Vivium	1/12/2007	OK
10	Rechtsbijstandsverzekering	Permanent	Arag	15/10/2007	OK
11	Burgerlijke aansprakelijkheid	Permanent	Baloise	1/01/2020	OK
12	Permanentiesysteem	Permanent	Nomos	1/01/2013	OK
NR	OP AFROEP	FREQUENTIE	FIRMA	STARTDATUM	EVALUATIE
1	Ledigen septische put + periodiek onderhoud afvoerleidingen	6-maandelijks	Bart Moens		OK

Startdatum = Eerste datum
Evaluatie: OK of opzeggen

Evaluatie: Het onderhoud van de dak ventilatoren dient dit jaar nog uitgevoerd te worden. Dit gebeurde vorig jaar op 13/10/2020. De onderhoudsfirma, Micotech - Dakventilatie, laat weten dat dit ingepland staat voor eind dit jaar/begin volgend jaar.

Evaluatierapport van de leveranciers	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



8. Verlenen kwijting aan de syndicus (1/2+1)

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor het administratief, het financieel en het technisch beheer.

Verlenen kwijting aan de syndicus	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

9. Toelating plaatsen airco appartement 34 (huisnr. 30/302) (1/2+1)

Dhr. Ryckebush heeft een aanvraag ingediend om een airco (Innova AircoHeater 2.0) te plaatsen. Dit is een toestel dat zowel verwarmt als koelt. Tevens vraagt hij zich af of er andere eigenaars eventueel geïnteresseerd zijn.

Toelichting door dhr. Ryckebush: Een toestel zonder buitenunit: er worden 2 gaten van 165 mm geboord van binnenuit. Er is geen gevaar voor de buitengevel bv. vallende stenen aangezien de stenen in de booropeningen blijven zitten. Daarna worden er 2 flexibele ventilatieroosters geplaatst aan de buitenzijde van binnenuit.

De airco wordt onder de vensterbank in de binnenzijde geïnstalleerd en kan eventueel de bestaande accumulatieverwarming vervangen aangezien deze zowel als airco of als verwarming kan gebruikt worden.

Besluit: De algemene vergadering beslist om dit voorstel te verwerpen. Er zal gekeken worden naar een gemeenschappelijke oplossing voor de huidige accumulatieverwarming.

De syndicus zit hiervoor samen met Stad Gent in januari 2022, waarna het voorstel verder zal uitgewerkt worden binnen de raad van mede-eigendom.

Toelating plaatsen airco appartement 34 (huisnr. 30/302)	Ja	90.00	13.45 %	Absolute meerderheid
	Nee	579.00	86.55 %	Dit punt werd verworpen.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	MAGHERMAN - PETIT			
NEE	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



10. Verplicht EPC-attest gemeenschappelijke delen 2022 – Offerte Van Eester (1/2+1)

Vanaf 2022 is het verplicht een EPC te voorzien voor de gemene delen van het gebouw. De syndicus heeft verschillende firma's bevroegd waarna de firma Van Eester als de goedkoopste werd weerhouden. De eigenaars zullen de mogelijkheid krijgen om eveneens een privaatief EPC aan te vragen. Hiervoor dient de eigenaar zelf contact op te nemen met de firma, via de volgende gegevens: +324 75 57 43 48 en info@epcvaneester.be.

De prijs bij Van Eester bedraagt €817.

Verplicht EPC-attest gemeenschappelijke delen 2022 – Offerte Van Eester	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

11. Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar (1/2+1)

De begroting over boekjaar 2021-2022 werd staat op de website van OP Syndic en wordt, na bespreking van de verschillende rubrieken, goedgekeurd door de algemene vergadering.

Voor het volgende boekjaar zijn volgende buitengewone uitgaven voorzien – totaalbedrag:

Het totale budget wordt geraamd op €21.649,21

Voor de gewone uitgaven: €17.111,51

Voor de buitengewone uitgaven: €4.537,70

De algemene vergadering gaat akkoord met de begroting.

Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



12. Opvraging trimestriële provisies voor de gewone uitgaven conform de begroting (1/2+1)

Vanaf 2021 zullen er 4 trimestriële provisies opgevraagd worden op vaste tijdstippen ten bedrage van de volledige begroting. Hierna zal jaarlijks een afrekening gemaakt worden, waarbij de provisies in mindering gebracht worden. Indien de uitgaven lager liggen dan de begroting, zal er telkens een tegoed zijn voor de eigenaar, welke dan in mindering gebracht kan worden bij de volgende provisie. Er zal geen rekening meer gehouden worden met het werkkapitaal.

Begroting	€21.649,21
Werkingskapitaal	€11.170,00
Voorstel provisie	€5.412,30 (Afgerond €5.500)

- 1/12/2021: €5.500
- 1/01/2022: €5.500
- 1/04/2022: €5.500
- 1/07/2022: €5.500

Opvraging trimestriële provisies voor de gewone uitgaven conform de begroting	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , TKINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

13. Nieuwe opvraging in het reservefonds (1/5)

De VME heeft nog een reservekapitaal aangelegd dat op een spaarrekening bij Belfius staat. Saldo van het reservekapitaal bedroeg op 30/09/2020 € 2.030,00.

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan met een vier/vijfde meerderheid beslissen om het reservefonds niet aan te zuiveren.

Uitgaven voorbij werkjaar: **€ 20.075,65**

Dit betekent dat er een minimum bijdrage dient opgevraagd te worden van 1.003,78 euro (afgerond €1.050).

De bijdrages in het reservekapitaal blijven verworven voor de Vereniging van Mede-eigenaars en kunnen bij een eventuele verkoop niet worden opgevraagd.

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



Nieuwe provisieopvraging in het reservefonds	Ja	446.00	44.60 %	Meerderheid met 1/5
	Nee	223.00	33.33 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , RYCKEBUSCH - NORMANDIE			
ONTHOUDINGEN	-			

14. Benoemen mandaat leden van de raad van mede-eigendom (1/2+1)

Deze raad mag enkel uit mede-eigenaars bestaan en dient erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Looptijd: 1 jaar

Bevoegdheden

De RVME is een uitvoerend en toezichhoudend orgaan. Meer concreet dient zij toezicht te houden over de goede taakuitvoering door de syndicus.

De volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de RVME:

Voorzitter: dhr. Van Mechelen

Bijzitters: dhr. Baekelandt

Niemand heeft bezwaar tegen de aanstelling van dhr. Van Mechelen

Niemand heeft bezwaar tegen de aanstelling van dhr. Baekelandt

De algemene vergadering gaat akkoord met deze kandidaturen.

Benoemen leden van de raad van mede-eigendom	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



15. Benoemen rekencommissaris(sen) (art. 577-8/2) (1/2+1)

De wet bepaalt dat jaarlijks een rekencommissaris dient te worden aangesteld.

De algemene vergadering benoemt **dhr. Van Mechelen** als commissaris van de rekeningen voor het volgend boekjaar.

De opdracht vangt aan op datum van de start van het lopend boekjaar en loopt automatisch af op de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

Benoemen rekencommissaris(sen)	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

16. Verlenging mandaat syndicus OP Syndic met 1 jaar (1/2+1)

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom kan een syndicus zich laten aanstellen voor een maximumperiode van 3 jaar waarna het mandaat jaarlijks kan verlengd worden.

De syndicus verkiest om het verlengen van het mandaat jaarlijks op de agenda te plaatsen.

Huidig ereloon voor de gewone prestaties: **22,38 euro per woonentiteit**

Het ereloon wordt jaarlijks geïndexeerd.

De buitengewone prestaties zoals het bijwonen van expertises, het organiseren van buitengewone algemene vergaderingen, het verstrekken van inlichtingen aan de notaris inzake een verkoop, worden conform de beheersovereenkomst apart gefactureerd.

OP Syndic vraagt om een volmacht te geven aan de voorzitter voor het tekenen van de verlenging van het mandaat.

Verlenging mandaat OP SYNDIC met 1 jaar	Ja	669.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	669.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , WEYTENS , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , RYCKEBUSCH - NORMANDIE , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



17. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (1/2+1)

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum dat de algemene vergadering plaats vond.

Dit betekent dat strikt theoretisch gezien, ten vroegste vier maanden na datum van de algemene vergadering de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden uitgevoerd.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorbaat te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn van vier maanden af te moeten wachten.

Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorbaat uit te voeren	Ja	479.00	92.29 %	Absolute meerderheid
	Nee	40.00	7.71 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	519.00	-	
	Onthoudingen	150.00	-	
JA	VANDEWALLE - VAN PRAET , MAGHERMAN - PETIT , VANSTEENKISTE - BERLAMONT , INNOVACONSULT , T'KINT PETER , BAEKELANDT - DEMECHELEER , LEMARCQ - VAN DEN STEEN , VAN MECHELEN - VALENT			
NEE	RYCKEBUSCH - NORMANDIE			
ONTHOUDINGEN	WEYTENS			

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



Vragen of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht m.b.t. de gemeenschappelijke delen (art 577-8§ 3 en 8)

De syndicus ontving volgende vragen:

- Mogelijkheid bekijken om provisie opvragingen via domiciliëring te betalen, iedere eigenaar zou hierbij de keuze moeten hebben om het al dan niet via domiciliëring te doen.
Dit kan niet per eigenaar afzonderlijk, er moet een uniform systeem zijn per VME, voor alle eigenaars gelijk. Eigenaars mogen wel altijd een permanente opdracht instellen.
- Een eigenaar brengt ter attentie dat alle appartementen dienen mee te betalen in het onderhoud van het groen achter de residentie, aangezien iedereen hier nut van heeft.
Er zal nogmaals navraag worden gedaan bij Stad Gent i.v.m. de “ruïne” aan de achterkant van de residentie.
- Vuilnis mag niet geplaatst worden aan de fietsenstalling (zie foto hieronder).
Pas de avond voordat het vuilnis wordt opgehaald mag men deze op straat zetten. Elk jaar zullen de bewoners hierop attent gemaakt worden doormiddel van een brief. Er is een melding geplaatst om de toegang tot deze deuren steeds vrij te houden, ook een melding “Verboden te sluikstorten” zal uitgehangen worden.



OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-street, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



Ondertekening van de notulen door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars of hun lasthebbers.

Na voorlezing van de notulen worden deze ondertekend door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars

Laurette Wouters dankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Korneel Vael
Namens OP Syndic

OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Vilain XIII-straat, 53-55 – Bruxelles 1000 Brussel – T +32 2 669 13 13

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42

Antwerp Office : Brusselstraat 51 – 2000 Antwerpen - T +32 3 244 18 36

TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167



OP SYNDIC
 Moutstraat, 88
 9000 GENT
 Tél.: 09 395 42 42
 Nummer KBO : 0841.885.269
 N° I.P.I. : 508 230

NOTULEN - ALGEMENE VERGADERING MET ALS BIJLAGE DE STEMBILJETTEN DIE HIERVAN INTERGRAAL DEEL UITMAKEN

VME SAPHO BE0881.380.503

A=Goedgekeurd B=Niet goedgekeurd

1. Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering
2. Aanstellen secretaris van de algemene vergadering
3. Aanstellen stemopnemer van de algemene vergadering
4. Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar
5. Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen
6. Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar
7. Evaluatierapport van de leveranciers
8. Verlenen kwijting aan de syndicus
9. Toelating plaatsen airco appartement 34 (huisnr. 30/302)
10. Verplicht EPC-attest gemeenschappelijke delen 2022 – Offerte Van Eester
11. Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar
12. Opvraging trimestriële provisies voor de gewone uitgaven conform de begroting
13. Nieuwe provisieopvraging in het reservefonds
14. Benoemen leden van de raad van mede-eigendom
15. Benoemen rekencommissaris(sen)
16. Verlenging mandaat OP SYNDIC met 1 jaar
17. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorbaat uit te voeren

A	B
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

De mede-eigenaars van de residentie zijn bijeengekomen in een algemene vergadering bij wijze van brief die de syndicus naar alle mede-eigenaars heeft gestuurd. Er werd een aanwezigheidslijst opgesteld en ondertekend door alle aanwezige mede-eigenaars en door de volmachten van degenen die vertegenwoordigd waren.

Handtekening van de voorzitter :

Handtekening van de secretaris :

Handtekening van de nog aanwezige eigenaars :

OP SYNDIC