



**Proces-verbaal van de statutaire algemene vergadering van de residentie Sappho
gehouden in het Van der Valk Hotel Drogen op 17/11/2022 om 18 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 uur en heet, samen met de voorzitter, alle mede-eigenaars van harte welkom. Tevens 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. De residentie zal worden overgedragen naar mevrouw Sureyya Tafa, dewelke vanaf december 2022 het beheer van de residentie zal overnemen en de nieuwe contactpersoon wordt.

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	11	16		68,75%		618
Afwezige eigenaars	5	16		31,25%		382
Totaal	16	16		100.00%		1.000
Geldige AV in deelnemers	11	16		68,75%		
Geldige AV in quotiteiten	618	1.000		61,80%		

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 **dh. Van Mechelen** als voorzitter van de algemene vergadering.

Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



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

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

Aantellen secretaris van de algemene vergadering (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
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 (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



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 incl. de privatieve kosten bedroegen €19.018,46. De te verdelen kosten (excl. privatieve kosten) bedragen €18.543,46.

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).

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:

- Diverse interventies / kleine herstellingen liften, waaronder 2 facturen van een aantal jaar terug (2018 en 2019) - €526,05
- Diverse klusjes / vervangen verlichting - €291,01
- Ophalen grof vuil - €223,85
- Opmaak EPC gemene delen conform goedgekeurde offerte op AV - €817,00
- Verhelpen opmerkingen keuring elektrische laagspanningsinstallatie - €656,14

De uitgaven vorig boekjaar bedroegen €18.543,46 (exclusief privatieve kosten)

De opgevraagde voorschotten bedroegen €22.000,00

De begroting van afgelopen boekjaar bedroeg €21.649,21

Besluit: de uitgaven over het voorbije boekjaar worden goedgekeurd.

Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



5. Akkoord voor het afsluiten van de KBC-rekening BE37 7330 2107 7928 (1/2+1)

De VME heeft een rekening bij Belfius Bank.

De voormalige rekening bij KBC kan maar worden afgesloten mits akkoord van de algemene vergadering.

Akkoord voor het afsluiten van de KBC-rekening BE37 7330 2107 7928 (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



6. 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**
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: €3.080,00**
- **Onbetaalde provisies: €647,87**
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.
- **Eigenaars: de afrekeningen worden na goedkeuring opgestuurd.**

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 (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



7. 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. 13/10/2022.

De verslagen van de Raad zijn beschikbaar op de klantzone van de syndicus.

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

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 (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			



8. 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.

EVALUATIERAPPORT (ONDERHOUDS)CONTRACTEN

RESIDENTIE SAPHO

NR	CONTRACT	FREQUENTIE	FIRMA	STARTDATUM	EVALUATIE
1	Reiniging gebouw	Wekelijks	Estia Facility Services / OkDo	1/09/2016	Opgezegd
	Reiniging gebouw	Wekelijks	TCC Gent	1/03/2022	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:

Lift: De lift heeft recent weer een aantal keren buiten dienst gestaan. De liftfirma (Matrix) dient ervoor te zorgen dat deze naar behoren werkt en moet snel ter plekke zijn indien een depannage nodig is. De firma zal van kortbij worden opgevolgd, indien de service niet verbeterd kunnen er vergelijkende offertes voor het onderhoud worden opgevraagd.

Reiniging gebouw: Omwille van de overname van EFS door OkDo Building Maintenance zouden er serieuze prijsstijgingen doorgevoerd geweest zijn. Het contract is daarom stopgezet begin maart en er is overgeschakeld op de firma TCC Gent. Deze kwam als goedkoopste uit de vergelijking tussen vijf firma's. De huidige prijzen zijn €44,77 per week (inclusief btw). Vroeger (bij EFS) was dit €48,40 per week (inclusief btw). De raad evalueert de poetsfirma TCC Gent als OK.

OP SYNDIC



Evaluatierapport van de leveranciers (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

9. 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.

erlenen kwijting aan de syndicus (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



10. Uit te voeren werken: plaatsen zonnepanelen op het dak (2/3)

Bespreking offertes Ecoworld en Belivert:

Ecoworld:

- Zuidopstelling: 33 panelen - €18.071,44 (alles inclusief)
- Oost-West opstelling: 38 panelen - €20.138,86 (alles inclusief)
- Paneel: Trinasolar
- Omvormer: Huawei 10KTL

Belivert:

- Zuidopstelling: 30 panelen - +/- €17.500 (alles inclusief)
- Oost-West opstelling: 32 panelen - +/- €18.000 (alles inclusief)
- Paneel: Sunpower
- Omvormer: SMA STP 10.0
- Dit zijn richtprijzen aangezien ze de kabeltrajecten nog moeten bekijken
- Plaatsbezoek op 11/01/2022

Renaplus:

- Plaatsbezoek op 25/01/2022

Er zijn vragen bij de hoeveelheid panelen voor het beperkte verbruik van de residentie (11.000 à 12.000 kWh per jaar). De vragen zullen voorgelegd worden aan de leveranciers die een offerte indienen.

De opstelling (Zuid of Oost-West) zal verder bekeken worden met de raad van mede-eigendom en andere kandidaten voor de verder opvolging van dit dossier (zie volgend agendapunt).

Algemeen kan er besloten worden dat de meerderheid de plaatsing van zonnepanelen essentieel vindt. De algemene vergadering keurt het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de residentie dan ook goed.

Uit te voeren werken: plaatsen zonnepanelen op het dak (2/3)	Ja	480.00	87.43 %	Meerderheid met 2/3
	Nee	69.00	12.57 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	VANSTEENKISTE – BERLAMONT (69)			
ONTHOUDINGEN	VAN MECHELEN – VALENT (69)			

OP SYNDIC



11. Volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het weerhouden van een definitieve offerte voor het plaatsen van zonnepanelen met maximumbudget van €25.000 (1/2+1)

De raad van mede-eigendom (dhr. Van Mechelen en dhr. Baekelandt) zal samen met dhr. Patrick Eraets de offertes bekijken en vergelijken, waarna er een definitieve offerte kan weerhouden worden.

De algemene vergadering geeft volmacht voor het weerhouden van een definitieve offerte voor het plaatsen van zonnepanelen met maximumbudget van €25.000.

Volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het weerhouden van een definitieve offerte voor het plaatsen van zonnepanelen met maximumbudget van €25.000 (1/2+1)	Ja	480.00	87.43 %	Absolute meerderheid
	Nee	69.00	12.57 %	
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
Dit punt werd aanvaard.				
NEE	VANSTEENKISTE – BERLAMONT (69)			
ONTHOUDINGEN	VAN MECHELEN – VALENT (69)			

12. Akkoord bijkomende provisie opvraging voor het financieren van de werken punt 10 (1/2+1)

De algemene vergadering gaat akkoord met een extra provisie opvraging voor het financieren van de zonnepanelen.

Akkoord bijkomende provisie opvraging voor het financieren van de werken punt 10 (1/2+1)	Ja	618.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
Dit punt werd aanvaard.				
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

OP SYNDIC



13. Akkoord voor het plaatsen van roosters aan de gevel voor verwarming/airco met een binnenunit type “aircoheater” (2/3)

Plaatsing zelf is een individuele beslissing

De algemene vergadering gaat akkoord met het gebruik van de gevel voor het plaatsen van roosters voor verwarming/airco met een binnenunit type “aircoheater”.

De syndicus zal een mailing uitsturen naar alle eigenaars om te polsen naar de interesse hiervoor en om vervolgens een eventuele groepsaankoop te kunnen negotiëren (zie ook verder in het verslag: afsluiten van het centraal sturingsysteem voor de accumulatieverwarming, deze zaken kunnen samen bekeken worden).

Akkoord voor het plaatsen van roosters aan de gevel voor verwarming/airco met een binnenunit type “aircoheater” (2/3)	Ja	618.00	100.00 %	Meerderheid met 2/3
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	0.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	-			

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

De begroting over boekjaar 2022-2023 werd staat op de website van OP Syndic en wordt, na bespreking van de verschillende rubrieken, goedgekeurd door de algemene vergadering.

Het totale budget wordt geraamd op **€24.430,01**

Voor de gewone uitgaven: **€20.709,31**

Voor de buitengewone uitgaven: **€3.720,70**

De algemene vergadering gaat akkoord met de begroting.

Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			



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

Ook komend boekjaar 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	€24.430,01
Voorstel provisie	€6.107,50 (afgerond €6.200)

De algemene vergadering gaat akkoord met de voorgestelde provisies.

Opvraging trimestriële provisies voor de gewone uitgaven conform de begroting (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

16. Nieuwe provisieopvraging 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 31/09/2022: **€3.080,00**
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 voorbijje werkjaar: **€18.543,46**

Dit betekent dat er een minimum bijdrage dient opgevraagd te worden van 927,18 euro (afgerond **€930.**).

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

De algemene vergadering gaat akkoord met een nieuwe provisieopvraging in het reservefonds

Nieuwe provisieopvraging in het reservefonds (1/5)	Ja	435.00	43.50 %	Meerderheid met 1/5
	Nee	114.00	18.45 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	618.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	VANSTEENKISTE - BERLAMONT (69), INNOVACONSULT (45)			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

OP SYNDIC



17. 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 toezichthoudend 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

De algemene vergadering gaat akkoord met deze kandidaturen.

Benoemen leden van de raad van mede-eigendom (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

18. 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.

De algemene vergadering gaat akkoord met deze kandidatuur.

Benoemen rekencommissaris(sen) (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

OP SYNDIC



19. Vraag eigenaar unit 3.1: toelating plaatsen buitenunit warmtepomp op het terras (2/3)

De eigenaar van unit 3.1, dhr. Magherman, geeft toelichting bij het voorstel (zie in bijlage de technische informatie). Na bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming, waarna dit agendapunt niet wordt goedgekeurd.

Vraag eigenaar unit 3.1: toelating plaatsen buitenunit warmtepomp op het terras (2/3)	Ja	258.00	62.62 %	Meerderheid met 2/3
	Nee	154.00	37.38 %	Dit punt werd verworpen.
	Uitgebrachte stemmen	412.00	-	
	Onthoudingen	206.00	-	
NEE	INNOVACONSULT (45), RYCKEBUSCH - NORMANDIE (40), VAN MECHELEN – VALENT (69)			
ONTHOUDINGEN	VANDEWALLE - VAN PRAET (28), ERAETS - HOERÉE (40), T'KINT PETER (69), LEMARCO - VAN DEN STEEN (69)			

20. Verlenging mandaat syndicus OP Syndic (1/2+1)

Laurette Wouters (OP Syndic) geeft toelichting bij de overname van Syncura door EMERIA, de moedermaatschappij van OP.

Mevr. Wouters geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich verkiesbaar, voor een mandaat van 3 jaar, met ingang vanaf heden. Huidig ereloon voor de gewone prestaties:

21,85 euro per woontiteit
Het ereloon wordt jaarlijks geïndexeerd.

Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking, akkoord met de verkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Verlenging mandaat OP SYNDIC met 3 jaar (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

OP SYNDIC



21. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorbaat 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 (1/2+1)	Ja	549.00	100.00 %	Absolute meerderheid
	Nee	0.00	0.00 %	Dit punt werd aanvaard.
	Uitgebrachte stemmen	549.00	-	
	Onthoudingen	69.00	-	
NEE	-			
ONTHOUDINGEN	T'KINT PETER (69)			

OP SYNDIC



Varia – geen stemming

Problematiek huisvuil / grof vuil: er worden foto's getoond om de eigenaars de problematiek te tonen (zie hieronder). Bewoners plaatsen hun afval vaak dagen voor de ophaling al buiten (ter hoogte van de deur van de tellers). Ook wordt glas in plastic zakken geplaatst, wat niet is toegelaten.

Regelmatig wordt er ook grof huisvuil achtergelaten aan de residentie, dit is niet toegelaten en moet door iedere bewoner individueel naar het containerpark worden gebracht. Ieder huisgezin in Gent heeft recht op 12 gratis beurten in een IVAGO-containerpark.

De syndicus zal hiervoor nogmaals een bewoners brief (in NL en ENG) uitsturen, om enkele belangrijke leefregels in de residentie te benadrukken.



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:

- **Problemen met de accumulatieverwarming (sturing)**

Er zijn problemen met de centrale sturing van de verwarming in de residentie. Als er werken in één appartement worden uitgevoerd geeft dit problemen in een ander appartement. Er wordt voorgesteld om het centraal systeem af te sluiten en in ieder appartement te werken met een individuele sturing. Er zal hiervoor een (digitale) bijzondere algemene vergadering worden georganiseerd in januari 2023.

OP SYNDIC



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

Gent Office : Moutstraat, 88 – 9000 Gent – T +32 9 395 42 42
TVA / BTW : BE 0521.834.363 – RPM Gand / RPR Gent – IPI / BIV: 508 167 –
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)



OP SYNDIC - ESTIA

Moutstraat, 88
9000 GENT
Tél.: 09 395 42 42
Nummer KBO : 0841.885.269
N° I.P.L : 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 (1/2+1)
2. Aantellen secretaris van de algemene vergadering (1/2+1)
3. Aanstellen stemopnemer van de algemene vergadering (1/2+1)
4. Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar (1/2+1)
5. Akkoord voor het afsluiten van de KBC-rekening BE37 7330 2107 7928 (1/2+1)
6. Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen (1/2+1)
7. Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar (1/2+1)
8. Evaluatierapport van de leveranciers (1/2+1)
9. Verlenen kwijting aan de syndicus (1/2+1)
10. Uit te voeren werken: plaatsen zonnepanelen op het dak (2/3)
11. Volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het weerhouden van een definitieve offerte voor het plaatsen van zonnepanelen met maximumbudget van €25.000 (1/2+1)
12. Akkoord bijkomende provisie opvraging voor het financieren van de werken punt 10 (1/2+1)
13. Akkoord voor het plaatsen van roosters aan de gevel voor verwarming/airco met een binnenunit type "aircoheater" (2/3)
14. Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar (1/2+1)
15. Opvraging trimestriële provisijs voor de gewone uitgaven conform de begroting (1/2+1)
16. Nieuwe provisieopvraging in het reservefonds (1/5)
17. Benoemen leden van de raad van mede-eigendom (1/2+1)
18. Benoemen rekencommissaris(sen) (1/2+1)
19. Vraag eigenaar unit 3.1: toelating plaatsen buitenunit warmtepomp op het terras (2/3)
20. Verlenging mandaat OP SYNDIC met 3 jaar (1/2+1)
21. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorbaat uit te voeren (1/2+1)

	A	B
1.	X	
2.	X	
3.	X	
4.	X	
5.	X	
6.	X	
7.	X	
8.	X	
9.	X	
10.	X	
11.	X	
12.	X	
13.	X	
14.	X	
15.	X	
16.	X	
17.	X	
18.	X	
19.		X
20.	X	
21.	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