

Proces-verbaal van de statutaire algemene vergadering van de residentie Daskalides gehouden in Holiday Inn Gent Meeting Center – Akkerhage 2 te 9000 Gent op 13-12-2018 om 19 uur. ondernemingsnummer: 0810.424.112

Handtekenen aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

De syndicus Estia BVBA, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Laurette Wouters, opent de vergadering omstreeks 19.00 uur en heet alle mede-eigenaars van harte welkom. Tevens aanwezig is dhr. Didier Rutten verantwoordelijk voor de voorbereiding en opvolging van de RvME (Raad van Mede-eigendom), het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergaderingen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten informeert mevr. Wouters dat het dubbel aanwezigheidsquorum bereikt is:

Aanwezige / Vertegenwoordigde eigenaars	67	101		66,34 %		
Afwezige eigenaars	34	101		33,66%		
Totaal	101	101		100,00%		
Geldige AV in deelnemers	67	101		66,34 %		
Geldige AV in quotiteiten	69463	100000		69,46 %		

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. Samenstellen bureau van de algemene vergadering: voorzitter, secretaris en stemopnemer

De algemene vergadering stelt volgende personen aan als:

Voorzitter van de algemene vergadering: dhr. Demolder
 Secretaris van de vergadering: de syndicus Estia BVBA
 Stemopnemer van de vergadering: dhr. Taets

2. Stand van zaken lopende juridische procedure

Conform het akkoord van de algemene vergadering van 2017 werd Besix gedagvaard voor gebreken in de gemeenschappelijke delen. Alle documenten met betrekking tot de procedure zoals het verslag van expert De Vis en de dagvaarding zijn terug te vinden op de client zone.

Intussen is op 09/11/2018 de installatievergadering met alle betrokken partijen doorgegaan. Naast de gerechtsexpert en Estia, waren ook Besix en alle betrokken aannemers uitgenodigd. Laurette Wouters geeft verslag van deze vergadering en verwijst naar het uitgebreid rapport van de gerechtsexpert (client zone). De uiteindelijke bedoeling is nog steeds om met Besix een minnelijke schikking te bereiken zodoende een jarenlange procedure te vermijden.

Ter voorbereiding van het eerstvolgende plaatsbezoek dienen alle gebreken in kaart te worden gebracht. Daarom heeft Estia – in overleg met de RVME – een schrijven naar alle eigenaars gestuurd om te informeren naar mogelijke defecten in de appartementen. Het betreft enkel mankementen die gelinkt zijn aan de gemeenschappelijke delen (bv. balustrades die los zitten, tocht via ramen...). Er werd verzocht om de opmerkingen voor 30/12/2018 door te sturen. Indien het appartement in beheer is bij de rentmeester OP heeft deze laatste de huurders bevroegd.

Daarnaast moet er ook nagekeken worden waar er nog gevolgschade is in de gemeenschappelijke delen ten gevolge van een oorzaak in de privéruimten, zoals loskomende siliconen door slecht geïnstalleerde douches.

Er wordt tevens gevraagd om foto's en zoveel mogelijk details betreffende de locatie in het appartement mee te sturen.

Deze antwoorden worden gebundeld door Estia.

Op vraag van een mede-eigenaar zal deze lijst op de client zone worden gepubliceerd.

Wat de recuperatie van de kosten, verbonden aan deze procedure, betreft : de gerechtskosten, waaronder de kosten van de gerechtsexpert, alsook een deel van de advocatenkosten kunnen verhaald worden op de partij die als verantwoordelijk wordt gesteld voor de problemen. Het aanwijzen van aansprakelijkheden maakt deel uit van de opdracht van de gerechtsexpert.

De heer Demolder en de heer Rycke werden door de RvME afgevaardigd om op de vergaderingen met de gerechtsexpert aanwezig te zijn.

3. Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar

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 per semester) zijn op de website (onder 'Client Zone') van Estia BVBA terug te vinden. De totale uitgaven bedroegen € 161.424,45. Er wordt nog een creditnota van Total toegevoegd aan de afrekening voor de elektriciteit in ingang 20 (zie uitleg hieronder).

De syndicus geeft in detail 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 van de huisbewaarder.
 - Gerechtelijke kosten van de VME.
 - De kosten gemaakt voor herstellingen in de gemeenschappelijke delen.
- 61022 Overig onderhoud elektrische installaties:
 - o Vervangen 4 bewegingsmelders
 - o Herstellingswerken elektriciteit:
 - Buitenverlichting nagekeken
 - Elektriciteitskast aanpassingen + bijplaatsen rode signalisatielamp
 - Zoeken verlies op buitenverlichting + herstellen buitenverlichting
 - 610280 Camerabewaking: factuur 43: € 461,14 – afleveren camerabeelden ifv inbraak. Deze kosten kunnen terug gerecupereerd worden via de verzekering.
 - 61301 Erelonen advocaten:
 - o € 1.761,80 dossier VME / Q-Clean: afrekening advocaat
 - o € 2.000,00 dossier VME / Besix
 - 61303 Erelonen deskundigen: € 3.209,13

- Herstellingen liften niet inbegrepen in OHC:
 - o Inkom 10: plaatsen oliebakje lift voor kostprijs van € 353,71
 - o Inkom 18: herstelling licht in kooi voor kostprijs van € 198,26
 - o Inkom 22: herstelling verlichting lift voor kostprijs van € 255,83
- Kostprijs elektriciteit is verschillend tegenover vorig jaar in verschillende ingangen. Dit is het gevolg van de overschakeling naar Total sinds 01-01-2018. Op 06-03-2018 werd er reeds een afrekening gemaakt (over een periode van +- 2 maanden, waarvan 2 donkere maanden). Hierop werden de voorschotten berekend, die in sommige ingangen een pak hoger liggen dan vorig boekjaar. Met de afrekening van volgend jaar 2019 zal dit rechtgezet worden. De syndicus bekijkt alvast de vorige afrekening van de elektriciteit.

Het totaal van de uitgaven voor dit boekjaar (17-18) bedraagt € 161.424,45.

Dit ligt een stuk lager dan vorig boekjaar (16-17) wanneer de uitgaven € 172.748,57 bedroegen.

Het boekjaar (17-18) was begroot op € 173.405,00.

De kosten liggen lager omdat het onderhoudscontract met liftenfirma Kone werd heronderhandeld. Dit betekent een besparing van +- € 6.000 per jaar voor de VME. Eveneens is de btw op het ereloon van de syndicus weggefallen.

Besluit: de algemene vergadering keurt de uitgaven over het voorbije boekjaar goed.

4. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

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.

CONTRACT	Frequentie	Firma	Startdatum	Evaluatie
Conciërge	Permanent	De Bock Linda	1/05/2012	ok
Elektriciteit	Permanent	Eneco	15/11/2016	Opgezegd
		Total	1/01/2018	ok
Liften	Permanent	Kone	Opstart gebouw	ok
Telefoonlijn liften + brandalarm	Permanent	Lifttel	1/02/2016	ok
Technische controle liften	2 x per jaar	AIB Vincotte	1/01/2012	ok
Groendak + patio's dak	Seizoen	Ward Lyppens	1/03/2017	ok
Tuin	Seizoen	Ward Lyppens	1/03/2017	ok
Blussers + haspels	Jaarlijks	Aquaflam International	Opstart gebouw	ok
RWA-systeem + brandcentrale	1 x per jaar	Brakel Aero	Opstart gebouw	ok
Poort	2 x per jaar	VACO bvba	1/02/2013	ok
Drukgroep	1 x per jaar	Wilo	1/01/2013	ok
Noodgroep	1 x per jaar	Antec Engineering	Opstart gebouw	ok
Onderhoud pompen buiten	1 x per jaar	Eco Solutions	1/07/2013	ok
Telefoonlijn pompput vuil water buiten	Permanent	M²M Tec	1/07/2013	ok
Permanentiesysteem	Permanent	Nomos	1/01/2013	ok
Brandverzekering	Permanent	Generali	24/10/2015	ok

Rechtsbijstandsverzekering	Permanent	Arag	Opstart gebouw	ok
BA VME - RVB	Permanent	AG Insurance	Opstart gebouw	ok

Startdatum = eerste datum

Evaluatie: ok of opzeggen

Voor volgende contracten werd overgeschakeld naar een andere leverancier of werden vergelijkende offertes opgevraagd.

Energieleverancier: de totale OP-Groep heeft offertes opgevraagd bij verschillende leveranciers en daarbij hebben ze de vergelijking gemaakt met de huidige leverancier. OP heeft daarop beslist om over te schakelen naar Total voor elektriciteit. Dit zal ook een positief effect hebben op de energieuitgaven van komend jaar.

Liftmaatschappij: voor het onderhoud van liften is het niet evident om over te schakelen naar een andere maatschappij. Wèl zijn er onderhandelingen gebeurd met Kone om betere voorwaarden te bekomen. Dankzij deze negotiaties werd een reductie bekomen van +- € 6.000,00.

5. Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen

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:

- Saldo zichtrekening: € 2.811,47
- Werkingskapitaal: € 132.094,49
 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: geen
- Forfaitaire verhuisvergoeding: € 2.950,00
 De syndicus brengt het reglement van inwendige orde in herinnering dat bepaalt dat voor iedere verhuis er een forfaitaire verhuisvergoeding van 50€ dient betaald te worden aan de VME. Dit bedrag is een opbrengst voor de VME ter compensatie van de overlast door verhuis in de gemeenschappelijke delen.
- Eigenaars: de afrekeningen worden verstuurd na de algemene vergadering op 17/12/2018.

Toelichting bij de afrekeningen :

Wegens de implementatie van een nieuw boekhoudprogramma zullen de afrekeningen er enigszins anders uitzien. Daarom zullen de verschillende rubrieken duidelijk in de afrekening worden toegelicht. De syndicus wijst erop dat de details van de kosten niet worden bijgevoegd. Deze zijn terug te vinden op de client zone.

De rekening van de VME is gewijzigd van KBC naar Belfius. Dit betekent dat u rekening dient te houden met een nieuw rekeningnummer voor de betaling van uw afrekening.

- De procedure voor het innen van achterstallige betalingen wordt toegepast.
- Dossiers bij de deurwaarder: geen

Besluit: de algemene vergadering keurt het financieel beheer van het afgelopen boekjaar goed en geeft kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

6. Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom (RvME) over het voorbije werkjaar

Leden RvME: dhr. Demolder, dhr. Godderis, dhr. en mevr. Taets, dhr. De Rycke, dhr. Loyson

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 14-05-2018 en 13-11-2018

- Overlopen leveringscontracten en evaluatie leveringscontracten
- Schadedossiers :
 - Aantal geopend:
 - Waterschade 20/502
 - Stormschade 8/501
 - Vandalisme poort
 - Aanrijding poort
 - Aantal afgesloten:
 - Inbraak box 27
 - Niet aangegeven, cfr. de procedure:
De syndicus brengt in herinnering dat niet alle schades, conform de goedgekeurde procedure van 2013, worden aangegeven (500 euro particulieren - 2.500 euro / 3.000 euro gemeenschap).
- Uitgevoerde werken: besproken onder punt 3
- Beslissingen vorige algemene vergadering
- Bespreking offertes
- Uit te voeren werken:
 - Vernieuwen armaturen en lampen naar LED-verlichting in ondergrondse parking
De voorzitter verduidelijkt dat de terugverdientijd te kort is om de installatie integraal te vervangen en de RvME beslist heeft om enkel de defecte lampen om te schakelen naar LED.
 - Rondgang met tuinman
 - Aankoop stofzuiger
- Bespreking agenda van de huidige algemene vergadering

Verslag van de leden van de raad van mede-eigendom wordt na elke raad van mede-eigendom op de website van de syndicus geplaatst ('client zone'). Hierdoor is voldaan aan de wettelijke bepalingen ivm de rapportering van de Raad van Mede-eigendom aan de eigenaars.

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

7. Verlenen kwijting aan de syndicus

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

8. Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar en bepalen provisieopvraging (zie client zone)

De begroting over boekjaar 2018-2019 staat op de website van Estia BVBA en wordt, na bespreking van de verschillende rubrieken, goedgekeurd door de algemene vergadering.

Het totale budget wordt geraamd op 167.705,00 euro.

De algemene vergadering beslist om voor het tweede semester voorschotten op te vragen voor een totaal bedrag van **36.000,00 euro**. Deze provisie wordt in mindering gebracht van de jaarlijkse eindafrekening.

Begroting	167.705,00 euro
Werkkaptiaal	- 132.094,49 euro
Voorstel provisie	35.610,51 euro
	(afgerond 36.000,00 euro)

9. Benoemen mandaat leden van de raad van mede-eigendom

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

Voorzitter: dhr. Demolder

Bijzitters: dhr. Godderis, dhr. en mevr. Taets, dhr. De Rycke, dhr. Loyson

De algemene vergadering gaat akkoord met deze samenstelling.

10. Benoemen rekencommissaris(sen)

De algemene vergadering benoemt dhr. Demolder als commissaris van de rekeningen voor het volgend boekjaar.

11. Verlenging mandaat syndicus Estia BVBA met 1 jaar

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

Estia BVBA verkiest om het verlengen van het mandaat jaarlijks op de agenda te plaatsen.

Het ereloon dat Estia BVBA het afgelopen jaar heeft aangerekend betreft de gewone prestaties van beheer.

Huidig ereloon:

19,58 euro, woonentiteit

2,87 euro, ondergrondse parking of box

Het ereloon wordt jaarlijks geïndexeerd.

OP heeft voor Estia het statuut van niet BTW-plichtige aangevraagd. Sinds oktober 2017 werd hiervoor het akkoord door de BTW administratie bevestigd en valt het BTW tarief op de erelonen van Estia weg.

Dit betekent dus een besparing van 21% voor de mede-eigendom of een bedrag van € 3.900,00.

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.

De algemene vergadering gaat akkoord met de verlening van het mandaat van Estia BVBA.

12. Vraag dhr. Buytaert: plaatsen verticale buitenzonnewering (op eigen kosten)

Dhr. Buytaert heeft de vraag gesteld tot het plaatsen van verticale buitenzonnewering. De algemene vergadering dient, gezien het uniform uitzicht van de residentie dient verzekerd te zijn, haar goedkeuring te geven. De kosten die hieraan verboden zijn worden uiteraard gedragen door de aanvrager hiervan.

Voorstel om de kleur van het profiel van de zonnescreefs, alsook het doek, in dezelfde kleur als de ramen te nemen.

De algemene vergadering gaat akkoord de vraag van dhr. Buytaert tot het plaatsen van verticale buitenzonnewering (op kosten van de aanvrager). Eigenaars die eveneens zonnewering wensen te plaatsen, kunnen dit doen in dezelfde kleuren. Deze gegevens worden op de cliënt zone geplaatst.

13. Vraag dhr. Loyson: installeren van laadpaal elektrische wagen op privatieve parking (op eigen kosten)

Dhr. Loyson wenst een laadpaal voor elektrische wagens te installeren op zijn privatieve parkeerplaats in de ondergrondse garage. Aangezien de bekabeling via een kabelgoot door de garage gaat naar het tellerlokaal, dient de algemene vergadering hier haar goedkeuring voor te geven. Het verbruik van de laadpaal wordt rechtstreeks geregistreerd op de teller van betreffende eigenaar. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, worden gedragen door de aanvrager.

De algemene vergadering gaat akkoord met de vraag van dhr. Loyson voor het installeren van een laadpaal op zijn privatieve parking. Volgens de nieuwe wetgeving zou dhr. Loyson 2 maanden vooraf iedere eigenaar aangetekend dienen te informeren van de plaatsing van de laadpaal.

De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat dhr. Loyson hiervan wordt vrijgesteld en dat het voldoende is om de syndicus hiervan op de hoogte te brengen. Er zal een bericht uitgehangen worden in de parkeergarage.

Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemeenschappelijke delen (art 577-8§ 3 en 8)

De bewoners werden ingelicht van de eigenaarsvergadering.
Er zijn geen vragen, noch opmerkingen.

Ondertekening van de notulen door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezig 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.



Didier Rutten
Namens Estia BVBA

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
JEAN DASKALIDES
ONR. 0810.424.112

NOTULEN - ALGEMENE VERGADERING - RESIDENTIE JEAN DASKALIDES - 13/12/2018

A= Goedgekeurd, B= Niet goedgekeurd

		A	B
1	Samenstellen bureau AV: voorzitter, secretaris en stemopnemer	0	0
2	Stand van zaken juridische procedure	0	0
3	Goedkeuring uitgaven van het voorbije boekjaar	0	0
4	Evaluatierapport van de leveranciers	0	0
5	Verslag voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris vd rekeningen	0	0
6	Verslag en kwijting leden RvME over het voorbije werkjaar	0	0
7	Verlenen kwijting aan de syndicus	0	0
8	Begrotingsraming voor lopende uitgaven voor volgend boekjaar en bepalen provisieopvraging	0	0
9	Benoemen leden van de raad van mede-eigendom	0	0
10	Benoemen rekencommissaris(sen)	0	0
11	Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar	0	0
12	Vraag dhr. Buytaert: plaatsen verticale buitenzonnewering (op eigen kosten)	0	0
13	Vraag dhr. Loyson: installeren van laadpaal elektrische wagen op de privatieve parking (op eigen kosten)	0	0

Handtekening van de voorzitter:

Handtekening van de secretaris:

Handtekening van de nog aanwezige eigenaars:

RPR Gent 0521.834.363
BTW BE 521.834.363
BIV 508167
www.estiasyndic.be

Our offices
Vilain XIII-straat 53-55
1000 Brussel
02 669 13 13

Moutstraat 88
9000 Gent
09 395 42 42

Algemene vergadering – Residentie Daskalides – 13/12/2018

Aanwezig / vertegenwoordigd :

69463/100000 (69,46 %) quotiteiten

67/101 (66,34 %) personen

Stemmingsresultaten :

1: Samenstellen bureau van de AV: voorzitter, secretaris en stemopnemer

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

2: Stand van zaken juridische procedure

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

3: Goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

4: Evaluatierapport van de leveranciers

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

5: Verslag van het voorbije boekjaar en kwijting aan de commissaris van de rekeningen

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

6: Verslag en kwijting van de leden van de raad van mede-eigendom over het voorbije werkjaar

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

7: Verlenen kwijting aan de syndicus

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

8: Begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het volgend boekjaar en bepalen provisieopvraging

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

9: Benoemen leden van de raad van mede-eigendom

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

10: Benoemen rekencommissaris(sen)

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

11: Verlenging mandaat ESTIA BVBA met 1 jaar

- Ja: **100,00** %(69463)
- Nee: 0,00 %(0)
- Onthouding: (0)

12: Vraag dhr. Buytaert: plaatsen verticale buitenzonnewering (op eigen kosten)

- Ja: **89,90** %(57816)
- Nee: 10,10 %(6499)
Allaeyts BVBA - Expertisebureau (1124), Beck - Baré (1031), Cleeren - Zwakhoven (977), Decock EBVBA (1419), Samyn - Dejaegher (1948)
- Onthouding: (5148)

13: Vraag dhr. Loyson: installeren van laadpaal elektrische wagen op de privatieve parking (op eigen kosten)

- Ja: **93,64** %(60427)
- Nee: 6,36 %(4103)
Allaeyts BVBA - Expertisebureau (1124), Beck - Baré (1031), Samyn - Dejaegher (1948)
- Onthouding: (3091)