

VERSLAG

van de

Algemene vergadering der mede-eigenaars van het
appartementgebouw Koningin Astridlaan 24-34 te 9000 Gent.

woensdag 21 mei 2025 om 20:30u op adres “Kantine KAAG” Strandlaan 16 Gent.

A. Vaststelling van de aanwezigheden::

Zijn aanwezig:

- Katrien Timmermans, optredend als gevolmachtigde voor de syndicus Joanna De Paepe, Ottergemsesteenweg 448 te 9000 Gent, syndicus, tevens eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 6450/10000 van de mede-eigendom. Katrien zal de vergadering voorzitten.
- Chantal Michels, Krijgem 22 te 9200 Dendermonde, eigenaar van het appartement met huisnummer 26 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 1775/10000 van de mede-eigendom.

Heeft zich verontschuldigd:

- Fatima Mankieva, Kon Astridlaan 28 te 9000 Gent, eigenaar van het appartement met huisnummer 28 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 1775/10000 van de mede-eigendom.
- Joanna De Paepe, syndicus, tevens eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34, laat zich vertegenwoordigen door haar dochter Katrien Timmermans.

Hierdoor zijn voor 5 van de 6 appartementen, en voor 8225/10000sten van de mede-eigendom, de mede-eigenaars vertegenwoordigd. De vergadering kan geldig doorgaan

Zijn verder aanwezig:

- Filip Langouche, echtgenoot van Trees Timmermans (dochter van Joanna De Paepe) en dus schoonzoon van Joanna De Paepe,
- Sofie Timmermans, dochter van Joanna De Paepe,
- Stephan De Ruyter, echtgenoot van Sofie Timmermans (dochter van Joanna De Paepe) en dus schoonzoon van Joanna De Paepe, die de taak van secretaris op zich neemt.

B. Behandeling van de agendapunten:

1. Goedkeuring van verslag van vorige vergadering:

Er zijn geen opmerkingen, het vorige verslag wordt integraal goedgekeurd.

2. Bespreking afrekening facturen over de periode van 1 mei 2024 tot 30 april 2025:

Het detail van de afrekening wordt overlopen en in globo zijn er geen opmerkingen behalve over één factuur:

De factuur van Farys bevat namelijk een anomalie: De aanrekening maakt plots, in tegenstelling tot voorgaande jaren, melding van een hoofd waterleiding van diameter 40mm. En de kost hieraan verbonden – de capaciteitsvergoeding – is beduidend hoger. Bij overlopen van de ‘kleine lettertjes’ op de achterzijde van de afrekening zou er mogelijks géén capaciteitsvergoeding verschuldigd zijn voor hoofdwatertellers als er daarnaast individuele tellers voorzien zijn.

⇒ Katrien Timmermans neemt actie om dit met Farys uit te klaren.

3. Voorafbetalingen zichtrekening Argenta:

Huidige situatie m.b.t. de lopende rekening :

Op datum	Werkelijk betaald door verd 0-3-4-5	verd 1	verd 2	Kwartaal
1/07/2024	0	215	200	eerste
6/08/2024	411,83	0	0	eerste
2/10/2024	0	0	200	tweede
26/11/2024	726,76	0	0	tweede
18/12/2024	726,76	0	0	derde
20/12/2024	0	185	0	tweede
3/01/2025	0	0	215	derde
6/01/2025	0	200	0	derde
22/02/2025	726,76	0	0	vierde
28/03/2025	0	200	0	vierde
1/04/2025	0	0	185	vierde

SOM 24-25	2592,1102	800	800	TOTAAL
-----------	-----------	-----	-----	--------

Katrien Timmermans besluit :

De kwartaalvoorschotten zoals ze er nu zijn (200,-/kwartaal per standaard appartement) volstaan dit jaar om de lopende kosten te betalen. Maar de facturen die in december/januari binnenkomen overstijgen de opgebouwde reserve op dat ogenblik.

Na enig overleg wordt het duidelijk dat het daarom beter zou uitkomen de storting van de voorschotten één maand naar voor te schuiven.

Er wordt overeengekomen de eerstvolgende datum van **01/07/2025** te behouden, maar om dan de volgende voorschotten één maand naar voor te schuiven, dus verder de

voorschotten te storten per **01/09/25, 01/12/25, 01/03/2026 en 01/06/2026** en zo verder driemaandelijks.

4. Opbouw reservefonds:

Opbouw zoals vorig werkjaar ('23-'24): (basis = €100)

Data reservefonds	Verdiepingen 0-3-4-5	Verdieping 1	Verdieping 2
<u>Verdeelsleutel</u>	0,6450	0,1775	0,1775
1/07/2024	363,38	100	100
1/09/2024	363,38	100	100
1/12/2024	363,38	100	100
1/03/2025	363,38	100	100
Totaal jaar 24-25	1453,52	400	400

Opbouw op basis van €150 (voorstel via e-mail van Fatima)

Data reservefonds	Verdiepingen 0-3-4-5	Verdieping 1	Verdieping 2
<u>Verdeelsleutel</u>	0,6450	0,1775	0,1775
1/07/2024	545,07	150	150
1/09/2024	545,07	150	150
1/12/2024	545,07	150	150
1/03/2025	545,07	150	150
Totaal jaar 24-25	2180,28	600	600

Werkelijk betaald in werkjaar '24-'25:

Op datum	Werkelijk betaald door verd 0-3-4-5	verd 1	verd 2	Kwartaal
1/07/2024	0	100	150	eerste
9/09/2024	435,21	0	0	eerste
2/10/2024	0	0	100	tweede
26/11/2024	545,07	0	0	tweede
13/04/2025	726,76	0	0	derde en vierde
27/03/2025	0	100	0	vierde
2/04/2025	0	0	100	vierde

Zo is er in dit werkjaar in totaal €2557,04 bijgekomen.

Er zit op dit ogenblik (21/05/25) 4365,20 in het reservefonds.

Groene vakjes geven de bedragen aan die betaald zijn volgens het tweede schema (basis = € 150). Dus eigenaars verdiepingen 2 en 0-3-4-5-hebben in totaal meer betaald/bijgedragen dan eigenaar van verdieping 1.

5. Syndicus:

Er was reeds vorige vergadering vermeld – en opgenomen in het verslag – dat de syndicus Joanna De Paepe haar mandaat zou willen neerleggen, en dat Katrien Timmermans dan in de plaats zou treden.

Er werd hierover in vorig verslag genotuleerd dat *“De vergadering is geneigd verder te doen zoals momenteel gangbaar, maar met dus als ‘acting’ syndicus Katrien Timmermans. Daarvoor is technisch gesproken – op termijn - een wijziging van registratie van de syndicus van de VME nodig bij de Kruispuntbank van ondernemingen, dit kan na eenvoudige akkoordverklaring door de algemene vergadering.”*

Navraag bij een toegangsloket bij de kruispuntbank leert dat dit op officiële wijze in het verslag van de algemene vergadering moet genotuleerd worden.

Ook voor de bank moet t.b.v. het beheer van de rekeningen een dergelijke wijziging van de syndicus correct genotuleerd worden door de algemene vergadering.

Er is geen bezwaar tegen deze wijziging.

De wijziging/vervanging van de syndicus Joanna De Paepe door Katrien Timmermans wordt bij deze unaniem goedgekeurd.

- ⇒ Stephan De Ruyter neemt actie om dit in orde te laten brengen bij de kruispuntbank (hieraan is een administratieve kost verbonden)
- ⇒ Katrien Timmermans neemt actie om dit bij de bank in orde te brengen.

6. Lift:

Het gaat hier meer bepaald over de lift die veel lawaai maakt. Daarom heeft de onderhoudsfirma ‘De Lift’ een offerte opgemaakt om dat te verhelpen.

Deze offerte loopt op tot meer dan 5000,- (excl. BTW) maar er zijn verschillende deelaspecten, en ook verschillende voorstellen/mogelijkheden om tot een oplossing te komen.

- Enkel lageringen vervangen etc. (ca 4500,-)
- Volledige motor vervangen (ca 9438,-)
- Motor + kabels vervangen (???,-)
- Bovendien is er een deellofferte (ca 500,- ?) voor droogmaken van schachtput. Hier is niet duidelijk of het opstijgend grondwater, hemelwater of afvalwater betreft (er lopen afvoerleidingen in de schacht).

Filip legt uit wat het vermoedelijke probleem is, al kan men daar niet geheel zeker van zijn. Normalerweise krijgt hij ook steeds het verslag van de keuringsinstantie (BTI), waarvan ook kopie wordt gestuurd naar de onderhoudsfirma ‘De Lift’ die dan een offerte opstelt, maar deze keer werd géén verslag van BTI ontvangen, enkel de offerte van ‘De Lift’

Er wordt door Chantal opgemerkt dat er vanuit de bewonersgroep geen opmerking werd gemaakt over het feit dat de lift meer lawaai zou maken.

Er kan er op het vlak van slijtage ook moeilijk inschatting gemaakt worden over de noodzaak hiervan, en of er werkelijk iets aan de hand is. Maar het moet anderzijds wel veilig blijven natuurlijk.

Chantal geeft door dat Fatima er notie van heeft dat in de nabije toekomst ook nieuwe wetgeving van kracht zou worden m.b.t. liftinstallaties, mogelijks brengt dit nog meer kosten met zich mee. Is het dan niet beter dit allemaal nog af te wachten ?

Er wordt overeengekomen volgende stappen te volgen:

- ⇒ Stap 1 : Keuringsverslag opvragen bij BTI om de technische kant te kunnen inschatten.
- ⇒ Stap 2 : Zelf de liftput eens uitpompen en dan opvolgen of er terug water in komt, om de ernst hiervan te kunnen inschatten .
- ⇒ Stap 3 : Verdere opzoeking m.b.t. nieuwe wetgeving in de nabije toekomst (buiten het veiligheids lichtgordijn)

7. Betonrot achtergevel (zie situatiefotos in bijlage)

Nadat al enige vergaderingen geleden melding van dit probleem werd gedaan, zijn destijds verschillende offerte's opgevraagd.

In vorig verslag was sprake van een kost van €+10.000,- voor het reviseren/herstellen van de achtergevel, bovenop de kost voor hetzij plaatsing van een stelling, hetzij de technische installatie ter ondersteuning om dit a.d.h.v. alpinisten technieken aan te pakken en deze werken veilig te kunnen uitvoeren.

Deze offertes gaven een beeld van de kost, maar het heeft weinig zin extra offerte's op te vragen, ze blijven niet lang geldig en de kost overstijgt nog steeds ruimschoots het reservefonds. Anderzijds blijft bij verder uitstel vermoedelijk de prijs voor uitvoeren van deze werken ook steeds verhogen.

De veiligheidsrisico i.v.m. vallende brokstukken is een blijvende bezorgdheid. Er is op regelmatige basis schade aan het afdakje gelijkvloers. Er werden reeds voldoende klachten door de bewoners geuit.

Volgens Stephan blijft het ook verzekeringstechnisch een open vraag wat er gebeurt bij een incident waarbij al dan niet ernstige materiele of zelfs lichamelijke schade wordt berokkend.

Kan de verzekering zich niet tegen de VME en zijn syndicus keren wegens nalatigheid ?

Filip zou dit ook liever niet zo ver laten komen, aangezien er bij zijn dochter en schoonzoon – bewoners van het gelijkvloerse appartement – gezinsuitbreiding in het vooruitzicht is. Hij wil er niet aan denken wat er gebeurt als een kind in de tuin door brokstukken geraakt wordt.

Sofie is van oordeel dat het probleem reeds voldoende tijd gekend is en al jaren op de agenda is gezet, om nu nog te kunnen zeggen dat het momenteel financieel (nog) even niet goed uitkomt. De werken zijn wel degelijk dringend nodig, het betonrot wordt een veiligheidsrisico en niets doen werkt verloedering van het hele gebouw in de hand.

8. Varia

Melding 1 (zie situatiefotos in bijlage)

Vaststelling door Stephan en Katrien: Er zijn intussen aan de achterzijde, op de hoek met de zijgevel aan de westkant, enkele hoekprofielen verdwenen waarschijnlijk na een storm. Deze zijn deels gerecupereerd, maar hoe kunnen we deze terug gemonteerd krijgen? Het is een moeilijk bereikbare plaats, deels op grote hoogte, en mogelijks is het onderliggende houtwerk ook al niet meer voldoende solide.

Er zijn door het verdwijnen van deze hoekprofielen bovendien ook al een paar (asbest?) tegels op de zijgevel verschoven/verdwenen. Foto van de verschoven tegel vindt u in bijlage aan dit verslag.

Mogelijks is er daardoor op de slaapkamer van de 3^{de} verdieping schimmel gevormd in de hoek naar het westen gericht.

- ⇒ Stap 1: Kijken of we zelf profielen kunnen terugplaatsen, maar er is weinig animo (wegens te gevaarlijk).
- ⇒ Stap 2 : navragen bij Modde bouwmarkt, om profielen na te maken + evt. navraag doen naar een firma die dergelijke profielen terugplaatst, er de technieken en/of technische middelen voor heeft.

Melding 2

Er wordt door Chantal nog op gewezen dat er toch veel kosten zich tegelijk aandienen:

Betonrot, lift, profielen hoek achtergevel, ook loszittende tegels aan de voordeur (inkom) komen ter sprake (opmerking Stephan - zie situatiefoto in bijlage).

Maar dat is natuurlijk ook allemaal al een tijdje bekend. Elk gebouw heeft op zo'n leeftijd (>60 jaar) de nodige herstellingen nodig.

Bijkomend argument is dat we nooit zeker weten wat elk item zal gaan kosten. Maar offerte's opvragen vraagt veel tijd en energie, en dit is zinloos werk als er geen budget of groen licht voor de werken is.

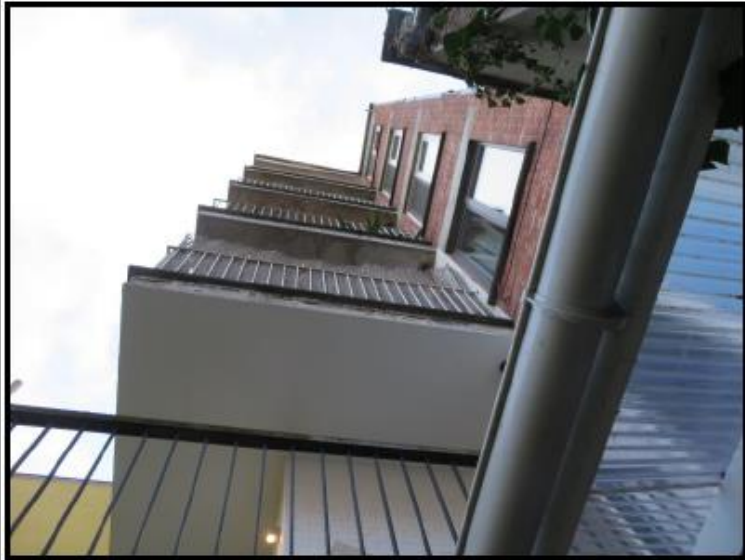
Anderzijds wordt de situatie van elk onderdeel door uitstel steeds erger, en de prijs voor een herstelling ook stelselmatig hoger.

- ⇒ Er wordt door Katrien voorgesteld: Kunnen we volgende maand een nieuwe vergadering beleggen om de stand van zaken in verschillende dossiers te overlopen, en beslissingen naar de toekomst te nemen?

Er volgen geen opmerkingen meer.

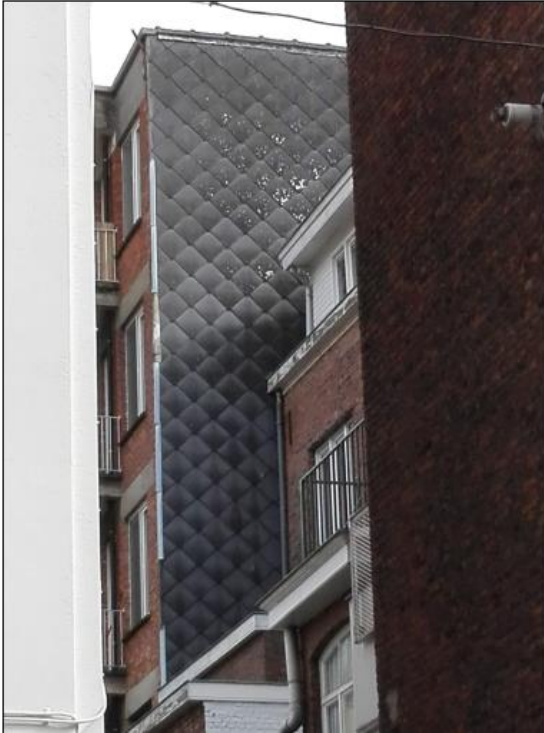
De vergadering wordt om 23.10u gesloten.

SITUATIEFOTOS BETONROT



SITUATIEFOTOS PROFIELEN & TEGELS ZIJGEVEL

Rode stip = Verdwenen profiel (van – tot) - Blauwe stip = verschoven tegel



Rode stip = Verdwenen profiel - Blauwe stip = verschoven tegel

SITUATIEFOTOS TEGELS VOORDEUR



AFREKENING FACTUREN KONINGIN ASTRIDLAAN : Periode van 1 mei 2023 tot 30 april 2024

Fact. Nr.	Omschrijving	Totaal Bedrag	1ste verd.	2de verd.	Vd.0-3-4-5
775	BTI Inspectie lift (contractuele liftkeuring op 9 juni 2023)	127,99	22,72	22,72	82,55
776	DeVroe Dak Herstelling uitgevoerd op 13 sept 2023	244,21	43,35	43,35	157,52
777	DeLift: Vervanging noodbatterij in stuurkast + plaatsen ID-plaatje in liftkooi	316,58	56,19	56,19	204,19
778	Energiedeskundige De Busschere C Aanpassing EPC Gemene delen	54,45	9,66	9,66	35,12
779	B'Cover Verzekeringen Building polisnr: B14034	1364,68	242,23	242,23	880,22
780	Farys waterlevering: periode 17/01/23 tem 7/01/24	116,53	20,68	20,68	75,16
781	DeLift Jaarabonnement nr.237: onderhoud + GSM-abonnement	790,43	140,30	140,30	509,83
782	Schoonmaakbeurten (25 beurten à €27)	675,00	119,81	119,81	435,38
783	Engie Elektriciteit jaarafrekening van 27/02/2024	545,66	96,85	96,85	351,95
784	Plaatsing helder licht inkom gebouw (2 X €9,99)	19,98	3,55	3,55	12,89
785	BTI Keuring lift (contractuele liftkeuring op 20/12/2023)	127,99	22,72	22,72	82,55
	Totaal in Euro	4383,50	778,07	778,07	2827,36

TOTALE KOSTEN		4383,50
VERDELING VAN DE KOSTEN	TOTAAL x 1775/10000	778,07
KOSTEN PER APPARTEMENT VOLGENS VERDEELSLEUTEL		778,07
SALDO		778,07

Betalingen zijn gebeurd via rekening nummer **BE97 9734 6815 2649** op naam van VME Koningin Astridlaan 24-34 Gent

VERSLAG

van de

Algemene vergadering der mede-eigenaars van het
appartementgebouw Koningin Astridlaan 24-34 te 9000 Gent.

Woensdag 22 mei 2024 om 19.30u op adres "Kantine KAAG" Strandlaan 16 Gent.

A. Vaststelling van de aanwezigheden

Zijn aanwezig:

- Katrien Timmermans, optredend als gevolmachtigde voor de syndicus Joanna De Paepe, Ottergemsesteenweg 448 te 9000 Gent, syndicus, tevens eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 6450/10000 van de mede-eigendom. Zij zal de vergadering voorzitten.
- Fatima Mankieva, Kon Astridlaan 28 te 9000 Gent, eigenaar van het appartement met huisnummer 28 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 1775/10000 van de mede-eigendom.

Heeft zich verontschuldigd:

- Joanna De Paepe, syndicus, tevens eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34, laat zich vertegenwoordigen door Katrien Timmermans.

Hierdoor zijn voor 5 van de 6 appartementen, en voor 8225/10000sten van de mede-eigendom, de mede-eigenaars vertegenwoordigd. De vergadering kan geldig doorgaan

Zijn verder aanwezig:

- Trees Timmermans, dochter van Joanna De Paepe,
- Sofie Timmermans, dochter van Joanna De Paepe,
- Stephan De Ruyter, schoonzoon van Joanna De Paepe, die de taak van secretaris op zich neemt.

B. Behandeling agendapunten

Agendapunten:

- 1) Goedkeuring van verslag van vorige vergadering.
Er zijn geen opmerkingen, het verslag wordt goedgekeurd.
- 2) Bespreking afrekening facturen over de periode van 1 mei 2023 tot 30 april 2024:
Overzicht financiën.

- De verrekening wordt goedgekeurd, een detailuitleg over factuur 777 De Lift wordt gegeven.
- De lopende rekening met periodieke voorschotten: Dit loopt goed, maar het detail moet even herbekeken worden volgens de verdeelsleutel per appartement.

totaal betaald	3440	860	860
volgens juiste verdeelsleutel	3125,070423	860	860

- Nieuwe data voor voorschotten lopende rekening: 01/06/24, 01/09/24, 01/12/2024 en 01/03/2025.
- 3) Plaatsing helderder licht in eerste inkomhal. Het geeft inderdaad een betere indruk bij betreden hall. Een 2^{de} lamp achter de 2^{de} inkomdeur komt eraan.
 - 4) Wel/niet afsluiten 's nachts van de inkomdeur-met-slot: stand van zaken.
Het betreft de toegangsdeur die ook overdag op dubbel slot gedraaid wordt, als inbraakpreventie, volgens afspraak onder de bewoners.
Dit is soms hinderlijk m.b.t. leveringen en bezoekers overdag, want de bewoner moet steeds deur komen openen.
Fatima heeft nu op eigen toegangsdeur een slot geplaatst dat met 'digitale' sleutels werkt, en ook op afstand kan geopend worden (via app). Ze gaat dit even uitproberen, en zal bevindingen dan terugkoppelen naar de mede-eigenaars.
Er wordt overeengekomen om in de zomerperiode dubbel slot overdag achterwege te laten. (bv. tussen 7u en 19.30u)

5) Syndicus

Overwegende de gezondheidstoestand van huidige syndicus:

- Overweging om over te stappen naar professionele syndicus. De zoektocht is lastig, het is een knelpuntberoep.
- Alternatief: ondersteunende dienst 'syndic yourself' maar deze is ook prijzig, nog onduidelijk hoe hun werkwijze is en hoe hun verdienmodel werkt (verzekering ?).
Het is ook niet geheel duidelijk hoe de wetgeving daarrond in mekaar zit.

De vergadering is geneigd verder te doen zoals momenteel gangbaar, maar met dus als 'acting' Syndicus Katrien Timmermans.

Daarvoor is technisch gesproken – op termijn - een wijziging van registratie van de syndicus van de VME nodig bij de Kruispuntbank van ondernemingen, dit kan na eenvoudige akkoordverklaring door de algemene vergadering.

Het volstaat dat de huidige syndicus, Joanna de Paepe, hiervoor haar functie/mandaat neerlegt; de vergadering beslist daarna om nieuwe syndicus aan te stellen.

6) Betonrot achtergevel

Alle aanwezigen zijn het erover eens dat dit zo snel mogelijk moet aangepakt worden om verdere aftakeling te stoppen.

De zoektocht + offertes bekomen is een lijdensweg geweest.

Er zijn intussen wel 2 verschillende offertes (3de is lopende), deze komen met fenomenale prijsverschillen naargelang de werkwijze.

(stelling plaatsen is duur, arbeiders/alpinisten zijn duur, producten zijn duur.....)

Er wordt besloten nog te informeren naar mogelijkheid om achtergevel gedeeltelijk te doen, enkel gedeelte boven de deur v/h gelijkvloers + zijkant balkons (optie John Say – werken met alpinisten) zodat het aantal uren dan gematigd wordt.

Financiering hiervan: Saldo v/d De reserverekening momenteel = € 1800,- (3 * 100 * 6 appartementen - reeds gestort)

Naar de toekomst: Er wordt besloten de storting reservefonds a/rato van €100,- per standaard appartement per kwartaal aan te houden.

7) Varia

Er worden geen opmerkingen meer gegeven.

De vergadering wordt om 09.15u gesloten.

AFREKENING FACTUREN KONINGIN ASTRIDLAAN : Periode van 1 mei 2022 tot 30 april 2023

Fact. Nr.	Omschrijving	Totaal Bedrag	1ste verd.	2de verd.	Vd.0-3-4-5
762	BTI Inspectie lift (contractuele liftkeuring op 12 mei 2022)	115,49	20,50	20,50	74,49
763	DeLift: Interventie na plaatsing digitale meters Fluvius.	90,10	15,99	15,99	58,11
764	BTI Inspectie lift (contractuele liftkeuring op 11 november 2022)	115,49	20,50	20,50	74,49
765	Energiedeskundige De Busschere C Opmaken EPC Gemene delen	242,00	42,96	42,96	156,09
766	DeLift: Onderhoudsfactuur voor 2023 + gsm-abonnement	773,11	137,23	137,23	498,66
767	B'Cover Verzekeringen Building polisnr: B14034	1233,58	218,96	218,96	795,66
768	Allesreiniger Colruyt	0,88	0,16	0,16	0,57
769	Schoonmaakbeurten (7 beurten à €25,00/ 18 à €27)	661,00	117,33	117,33	426,35
770	Farys Water	105,42	18,71	18,71	68,00
771	Engie Elektriciteit (aftrek van 12,5Kwh à €0,68/Kwh=€8,5)	570,00	101,18	101,18	367,65
772	Stormschade herstelling en afrekening verzekering: saldo	717,94	127,43	127,43	463,07
773	Werken uitgevoerd aan voordeur + plaatsing nieuw slot	200,45	35,58	35,58	129,29
774	Colruyt Rookmelder	18,90	3,35	3,35	12,19
Totaal in Euro		4844,36	859,87	859,87	3124,61

TOTALE KOSTEN		<u>4844,36</u>
VERDELING VAN DE KOSTEN	TOTAAL x 1775/10000	859,87
KOSTEN PER APPARTEMENT VOLGENS VERDEELSLEUTEL	,	859,87
BETAALD VOORSCHOT 2022-2023		-50,00
VOORSCHOT 2023-2024		50,00
SALDO		859,87

Gelieve dan ook **€859,87**
te betalen op rekening nummer **BE83 4459 6475 7115** op naam van **Joanna De Paepe**

VERSLAG

van de

Algemene vergadering der mede-eigenaars van het
appartementengebouw Koningin Astridlaan 24-34 te 9000 Gent.

Woensdag 31 mei 2023 om 20:00u op adres Kantine KAAG Strandlaan 16 Gent.

A. Vaststelling van de aanwezigheden

Zijn aanwezig:

- Katrien Timmermans, optredend als gevolmachtigde voor de syndicus Joanna De Paepe, Ottergemsesteenweg 448 te 9000 Gent, syndicus, eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 6450/10000 van de mede-eigendom. Zij zal de vergadering voorzitten.
- Fatima Mankieva, Kon Astridlaan 28 te 9000 Gent, eigenaar van het appartement met huisnummer 28 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 1775/10000 van de mede-eigendom.
- Chantal Michels, Krijgem 22 te 9200 Dendermonde, eigenaar van het appartement met huisnummer 26 en aldus vertegenwoordiger van een aandeel van 1775/10000 van de mede-eigendom

Heeft zich verontschuldigd:

- Joanna De Paepe, syndicus, tevens eigenaar van de appartementen met de huisnummers 24, 30, 32 en 34, laat zich vertegenwoordigen door Katrien Timmermans

Hierdoor zijn zowel alle mede-eigenaars als de volledige mede-eigendom vertegenwoordigd.
De vergadering kan geldig doorgaan

Zijn verder aanwezig:

- Trees Timmermans, dochter van Joanna De Paepe,
- Sofie Timmermans, dochter van Joanna De Paepe,
- Stephan De Ruyter, schoonzoon van Joanna De Paepe, die de taak van secretaris op zich neemt.

B. Behandeling agendapunten

1) Goedkeuring van verslag van vorige vergadering.

- Er zijn geen opmerkingen.

- 2) Bespreking afrekening facturen over de periode van 1 mei 2022 tot 30 april 2023: Toelichting bij herstelling stormschade.
- Afrekening stormschade. Er komt een vraag over het verschil in wat de herstelling heeft gekost en wat de verzekering terugbetaalt. Dit komt deels door een franchise (momenteel € 286,30) deels door de kwalificatie van sommige werken/materialen die als een 'verbetering' worden aanzien t.o.v. de vorige toestand. De verzekering betaalt enkel herstelling naar de voorgaande toestand, geen verbeteringen.
 - Opmerking bij de herwerking van de afrekening: Er was een bedrag tussenkomst elektriciteit gemene delen over het hoofd gezien, m.b.t. opladen elektrische wagen op teller v.d. gemene delen. Dit is nu gecompenseerd.
- 3) Werken aan eerste en tweede inkomdeur: bespreking resultaat.
- Na plaatsen rooster in de (1^{ste}) voordeur is de toestand verbeterd t.o.v. vroeger, we wachten af of dat zo blijft. Het blijft evenwel ook de verantwoordelijkheid van de bewoners/bezoekers om na te gaan of de (2^{de}) toegangsdeur wel degelijk in het slot valt.
 - Om dit blijvend correct te laten werken moet de deurpomp op de 2^{de} toegangsdeur op regelmatige basis nagekeken/aangespannen worden.
 - Nieuw slot met sluiting aan de binnenzijde middels draaiknop (dubbel slot) is zeker een toegevoegde waarde, ook hier blijft het de verantwoordelijkheid v/d bewoners om hier gebruik van te maken en er afspraken rond te maken.
- 4) Wel/niet afsluiten 's nachts van de allereerste inkomdeur.
- Dit in functie van ongewenste bezoeker 's nachts, om deze wat tegen te houden
 - Er is momenteel geen enkel slot op de eerste toegangsdeur aanwezig.
 - Het is niet aangewezen om dit te voorzien van een slot (b.v. een codeslot) om verschillende redenen, zowel technisch (er moet een elektr. leiding komen, hiervoor moet in fragiele natuursteen geboord worden, ...) en praktisch (derden die toegang moeten hebben, zoals bezoekers, postbode, transporteurs, ...)
 - Opmerking over de aanwezige verlichting, wordt deze niet als zwak ervaren? Betere verlichting kan ook ontradend werken. Er wordt besloten dat er evt. een nieuwe verlichtingsarmatuur (Led) kan komen in de inkomhal t.w.v. €50,-
- 5) Werking poetsvrouw.
- Dit is nog steeds niet naar wens, er komt de vraag over wat er nu eigenlijk verondersteld wordt te gebeuren bij een poetsbeurt. Er rijst de vraag of ze dan ook komt, meestal heeft niemand haar gezien, wordt ook niet opgemerkt (frisse geur, frisse aanblik)
➔ Katrien zal lijst opstellen van wat het pakket aan uit te voeren taken precies is (vloer + plinten vegen/dweilen, spinnenwebben wegnemen, handvatten + ramen toegangsdeur, brievenbussen, schakelaars proper maken, lift binnenin, mat uitkloppen, stoep vegen, etc...) en dit dan ook nogmaals communiceren.
- 6) Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemeenschappelijke delen: opgemaakt op 11 december 2022.

- EPC voor de algemene delen/bouwschil is opgemaakt zoals wettelijk verplicht.
- Zo'n EPC is uiteraard stimulans om beter te doen op energetisch vlak, en op de suggesties daaruit, daar kan op in gegaan worden, maar het zijn allemaal vrij belangrijke investeringen.
- Dit EPC moet voorgelegd worden als er een nieuw EPC voor één van de privé appartementen opgemaakt zou worden. Iedereen zou dit op mail moeten gekregen hebben. De syndicus houdt dit eveneens ter beschikking

7) Toestand van het gebouw: algemene aanwezigheid van betonrot, vooral aan achtergevel.

- Dit wordt best in de gaten gehouden en/of aangepakt, o.a.:
 - in functie van veiligheid bewoners van gelijkvloers appartement.
 - In functie van houdbaarheid gebouw
- Daarom zijn er enkele offertes opgevraagd. Twee ervan zaten bij de mail met de uitnodiging tot de AV. Door een derde partij is mondeling advies gegeven (kleinere firma's willen/kunnen niet steeds een uitgewerkte offerte bezorgen)
- Deze offertes zijn vrij prijzig, mede door hetzij gebruik stellingen, hetzij speciale technieken (touwtechnieken).
- Werkmethodes verschillen fors.
- De grote firma zijn niet steeds de betere, noch de goedkoopste.
- Er wordt besloten nog even verder te zoeken naar alternatieven, mogelijks kan er goedkoper gewerkt worden.
- Er zou ook kunnen geopteerd worde voor enkel herstelling van de zichtbaar aangetaste delen, en niet het 'afspeuren' van de gehele gevel.
- Er worden enkele mogelijke adressen doorgegeven, 2 door Chantal en 1 door Fatima.
 ➔ Afgeleid onderwerp: Als er een reservefonds was geweest was beslissing hierover misschien eenvoudiger geweest ➔ Zie verder bij punt 10) Varia

8) Gebruik schouw verwarmingsketels eerste en tweede verdieping.

- Huidige situatie: er was een probleem gerezen tijdens onderhoud van een verwarmingsketel (atmosferisch) waarvoor voldoende externe luchtaanvoer moest aanwezig zijn, het bestaande luchtrooster was aanvankelijk niet opgemerkt door de installateur/technicus. Dit is inmiddels geregulariseerd.

9) Kennisgeving: isolatie buitenmuur appartementen derde, vierde en vijfde verdieping

- De zijgevel achterzijde gebouw, oostelijke hoek, waarvan delen ter hoogte van appartement 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} verdieping (nrs 30, 32, 34) buiten de gevel van het aanliggende gebouw (nr. 22) uitsteken werd geïsoleerd op kosten van de eigenaar van deze individuele appartementen.

10) Varia

Reservekapitaal :

- Tijdens de bespreking van punt 7 op de agenda is gebleken dat, als er een reservefonds was geweest, de beslissing over punt 7) misschien eenvoudiger was geweest. (Pro memorie: Zie ook puntje 'Varia' van het verslag van de AV van 12/10/2022 waarin werd besloten (nog) géén reservefonds op te starten.)
- De vraag wordt gesteld wat de modaliteiten zouden zijn voor het opstarten van een reservefonds, tevens voor welk bedrag dit dan zou zijn.
- Blijkt dat er een verplichting bestaat sinds 01/01/2019 voor elke VME (Vereniging Mede Eigenaars) om een reservefonds op te bouwen, dat bovendien jaarlijks moet worden gespijsd met voorafbetalingen t.b.v. 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten. Dit reservefonds moet wettelijk op een aparte rekening worden bijgehouden.
- Parallel hiermee wordt gevraagd naar de modaliteiten voor opstarten van een rekening voor een werkingsfonds, aangezien dit tot op heden nog steeds loopt via de persoonlijke rekening van Joanne De Paepe, en dat alle kosten bijgevolg door haar vooraf betaald worden, afgezien van een minimaal - historisch gegroeid - voorschot van €50,- per appartement/per jaar. Deze situatie is niet langer houdbaar.
- Het is dus aangewezen hiervoor eveneens een aparte lopende rekening te openen op naam van de VME
- Storting van nieuwe werkingsmiddelen zouden bijgevolg tijdens het lopende jaar moeten gebeuren, i.pl.v. enkel de afrekening op het eind van het werkjaar dat loopt van mei tot april, zoniet kan de VME zijn lopende kosten tijdens het werkjaar niet voldoen. Er moet a.h.w. provisie aangelegd worden.
- De vraag komt of dit niet best in schijven kan, per kwartaal, of maandelijks?
- Na een kleine rekensom op basis van de huidige afrekening van het afgelopen werkingsjaar 22-23 komen we tot volgende conclusie:
 - ➔ **€215,- per kwartaal** komt overeen met het bedrag van afgelopen werkjaar, per appartement per kwartaal. Storting daarvan lijkt best haalbaar telkens bij het begin van een kwartaal (1 juli, 1 oktober, 1 januari en 1 april.)
- Hoe wordt dan het reservefonds opgebouwd?
 - ➔ Hierover wordt besloten dit eveneens per kwartaal op te bouwen door storting van **€100,-/kwartaal** per appartement, vanaf 1 oktober aanstaande en dan verder bij het begin van elk kwartaal zoals hierboven beschreven.
- Katrien loopt de mogelijkheden na bij enkele banken om zowel een lopende rekening voor de werkingsfonds als een spaarrekening voor het reservefonds te openen.
- **Joanna De Paepe wordt aangesteld/ bevestigd als syndicus voor de komende drie jaren.**

De vergadering werd gesloten om 22.00u