

CONVENT 261-263

Lange Violettestraat 261 / 263

9000 Gent

KBO:

Bank: BE84 7390 1662 1959 BIC: KREDBEBB



VastgoedNBeheer

WIJ WORDEN HET VAST GOED EENS!

Syndicus

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36

9090 Melle

Tel: 09 225 78 58

BIV: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 13-02-2020 om 18:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 13 FEBRUARI 2020 OM 18 UUR IN HET KANTOOR VAN DE BEHEERDER

Algemene info gebouw

Hoewel de onverdeelde eigendom geen rechtspersoonlijkheid heeft, beslissen de erfpachters / mede-eigenaars de principes van toepassing in de Wet op de Mede-eigendom (BW art.577) te hanteren binnen de vergadering van hun Convent.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 577-10 §1/1)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	10	Van totaal	12		
Aandelen aanwezig	3610	Van totaal	4886	Aandelen %	73.88%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige erfpachters. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1 Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)

Akkoord

Niet akkrd

Onthouding

3 483

0

0

Telling 3483 van 3483

Resultaat 100,0 %

Aandelen vereist 50% + 1

Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Mw. Verhofstadt
De AV gaat unaniem akkoord.

Datum: 13-02-2020 om 18:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 483	0	0
Telling	3483 van 3483	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.
De AV gaat unaniem akkoord.

1	Bespreking & goedkeuring jaarrekening 2019, balans per 31/12/2019 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 610	0	0
Telling	3610 van 3610	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2019 werden aan de eigenaars overgemaakt. Voor enkele panden werd een forfaitair verbruik in rekening gebracht bij gebrek aan toegang op de opnamedag. Het reële verbruik zal in het lopende boekjaar worden verrekend.

De subsidie voor de uitgevoerde gevelschilderwerken is nog te ontvangen. De bevoegde diensten gaven reeds meermaals aan dat ze vertraging hebben bij de verwerking van de vele aanvragen. De erfpachters beslissen dit bedrag aan te houden als reserve voor de hierna te bespreken werken.

De syndicus benadrukt nogmaals dat zij de afrekeningen niet rechtstreeks aan de huurders kan overmaken omdat hierin zowel eigenaars- als huurderskosten zijn opgenomen. Bovendien is dergelijke doorrekening afhankelijk van de bepalingen van de huurovereenkomst tussen partijen. Zo zijn de modaliteiten van kostenverdeling bv ook verschillend voor huurovereenkomsten van voor 1/1/2019 (woninghuurwet) of na 1/1/2019 (vlaams huurdecreet). Erpachters die dit wensen, kunnen hiertoe een individuele opdracht geven. De hieraan verbonden kost bedraagt 100 euro + BTW.

Na verdere bespreking keurt de vergadering de voorliggende rekening en balans per 31/12/2019 goed. De syndicus doet het nodige voor terugbetaling van de positieve saldi.

2 Syndicus/beheerder

2.1	Verlenen van kwijting aan de syndicus/beheerder (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 610	0	0
Telling	3610 van 3610	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2.2	(Her)benoeming syndicus/beheerder (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 610	0	0
Telling	3610 van 3610	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Vastgoed N Beheer werd aangesteld door de erfpachtersvergadering van 18/12/2017 op basis van de offerte van december 2017.

Het ereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt thans : 16,25 euro + BTW / maand / pand
De kost verbonden aan de weblicentie wordt rechtstreeks gefactureerd.

De AV is akkoord om de samenwerking verder te zetten.
De overeenkomst is jaarlijks opzegbaar.

De voorzitter van de AV zal de GDPR overeenkomst ondertekenen.

Datum: 13-02-2020 om 18:00

3 Instandhoudingswerken (niet dringende werken) (66%)

Er wordt verwezen naar de mailing van 10/2/2020 die op verzoek van Eddie De Vos werd rondgestuurd.
Er werden reeds enkele prijzen ontvangen van de firma De Kleine Klus (lef Rasschaert).
Een groot deel van de opgesomde zaken zit hierin evenwel nog niet vervat.

De diverse onderstaande punten worden besproken.

3.1 Vervangen brievenbussen 261

Plaatsen brievenbusgeheel (8 brievenbussen) + vernieuwen afdakje
Budget 684 euro incl BTW per inkom

De eigenaars geven aan dat de afdakjes waterproof moeten zijn.
De kleur van de brievenbussen : groen (zoals de inkomdeur)

3.2 Schilderen inkomdeur 261

Herstellen en herschilderen inkomdeur 261
Budget 546,40 euro incl BTW

Binnenzijde deur is ook te schilderen.
De deur is bij te regelen en/of af te schaven.

Deuren naar elektriciteitslokaal en stooklokaal zijn ook te schilderen.

Poortje 261 is kader op de deur is los / sleept aan de zijkant / balk onderaan is rot
Ook de deur van het vuilnislokaal is deels rot

3.3 Schilderen gang tussen 261 en 263

Herstellen muren gang + herschilderen muren gang en plafond (zonder trapzalen)
Budget 2.071,80 euro incl BTW

Herschilderen panelen en plinten in gang
Budget 972,90 euro incl BTW

3.4 Besluitvorming rond de uit te voeren werken

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
3 610	0	0

Telling	3610 van 3610	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
----------------	---------------	------------------	---------	-------------------------	-----	----------------	------------

Na bespreking beslissen de erfpachters bijkomende prijzen in te winnen voor volgende werken:

- > vervanging in hout
- poort 261
- deur vuilnislokaal
- luiken aan de keldergaten (alternatieve uitvoering is te onderzoeken)

> schilderwerken
inkom 261 + 4 deuren
traphal naar 1ste verdieping 1 afwerkingslaag
gang : muren + plafond + panelen + deuren (privatief door te rekenen)
aanbrengen beschermplaat op muur rechts inkom

inkom 263 + deuren
traphal volledig + deuren
deur naar tuin

> tapijt in de gang is te vervangen

De bekomen offertes worden ter goedkeuring doorgestuurd naar de erfpachters.
Indien nodig, wordt een nieuwe vergadering samengeroepen.
Er dient nagezien of er subsidies kunnen bekomen worden voor de uit te voeren werken.

Datum: 13-02-2020 om 18:00

4	Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 610	0	0

Telling 3610 van 3610 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het voorliggende budget wordt toegelicht. De syndicus meldt dat de voorschotten (thans 1.346 euro/maand) kunnen aangehouden worden.

De eigenaars beslissen in het lopende boekjaar een reservekapitaal aan te leggen van 2000 euro. De maandelijkse voorschotten worden in die zin aangepast.

Waar nodig wordt een bijzondere provisie opgevraagd. Na bespreking keurt de AV de begroting eenparig goed.

5	Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 610	0	0

Telling 3610 van 3610 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Huisvuil / orde en netheid

De verzameling en aanbidding van het huisvuil blijft een probleem. Sedert 1/1/20 is er een wijziging inzake de PMD-inzameling. Voortaan mag alle plastic hierin verzameld worden.

De bewoners dienen nogmaals herinnerd aan de geldende regels. Er wordt met aandrang verzocht dat iedereen deze zou respecteren. Iedereen moet zelf zijn vuilniszakken buitensetzen.

De eigenaars beslissen het papier NIET meer te verzamelen in het gemeenschappelijke vuilnishok. Iedereen dient dit voortaan zelf bij te houden tot op de dag van ophaling.

Er is in het Convent GEEN conciërge die hiervoor instaat. De verhuurende eigenaars worden verzocht hun huurders hierop te wijzen.

De syndicus zal nogmaals navraag doen rond het plaatsen van gemeenschappelijke containers.

Tuinonderhoud

Er wordt een nieuwe kalender voor het maaien van het gras opgesteld en verdeeld.

Rik De Buisserie verzocht opnieuw de periode 1-15 juli te mogen uitvoeren.

Onderhoud daken / Lichtstraten

Rik De Buisserie meldde een probleem van infiltratie via de lichtstraat.

De firma De Vijlder die eerder instond voor herstelling werd gecontacteerd. Hij gaf evenwel aan dergelijke werken niet meer uit te voeren.

Van De Walle Glas gaf offerte voor hersiliconeren van de ramen. Dit dient te gebeuren met gebruik van een stelling. Budget 1.068 + BTW.

Mw. Vermassen meldt dat ter hoogte van haar pand eenzelfde aanpak nodig zal zijn.

De AV beslist dat deze werken privaat zijn uit te voeren. Bij gezamenlijke uitvoering kunnen de kosten van de stelling mogelijks gedeeld worden.

6	Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.
---	---

- huisvuilregeling
- grasmaaibeurt

7	Varia
---	-------

Punten volgende AV

Datum: 13-02-2020 om 18:00

- aanpak trapzaal naar 2de verdieping (muren pleisteren / schilderen + vervangen raam) voor te bereiden tegen AV 2021 - invoeren verhuisvergoeding
--

Datum: 13-02-2020 om 18:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u10.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening