Vereniging van Mede-Eigenaars

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

Datum: 16-03-2023 om 18:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 16 MAART 2023 OM 18 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

Hoewel de onverdeelde eigendom geen rechtspersoonlijkheid heeft, beslissen de erfpachters / mede-eigenaars de principes van toepassing binnen de Wet op de Mede-eigendom (NBW 3.78 e.v.) 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 privatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 3.93 §2 NBW)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	*Kavel(s)*	*Aanw*	*Van*	*Tot*	*Afst*	*Schr*	*Gevolmachtigde*	*Aandelen*
	261B/263E/261C/263C/261A	☐			☐	☐		0
	263A	☑			☐	☐		339
	261G	☑			☐	☐		630
	263	☑			☐	☐		339
	263D	☑			☐	☐		283
	261F	☐			☐	☐		0
	261D	☑			☐	☐		266
	263G	☑			☐	☐		640
	263B	☑			☐	☐		591
	261E	☑			☐	☐		115
	261	☑			☐	☐		280
	263F	☐			☐	☐		0

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 16-03-2023 om 18:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	9	Van totaal	12		
Aandelen aanwezig	3483	Van totaal	4886	Aandelen %	71.29%

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 mede-eigenaars. 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

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 : Luc De wilde

0.2 Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

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.

1 Goedkeuring jaarrekening 2022, balans en reservekapitaal per 31/12/2022

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.483	0	0

Telling 3483 van 3483 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus overloopt de voornaamste kosten opgenomen in deze afrekening :
- schilderwerken (RK)
- vernieuwen deur 263 (RK)
- vervangen caloriemeters CV (privatief)
- dakherstellingen (lichtstraat)
- verbruikskosten : water 4.969,71 euro / CV (gas) 2.318,43 euro
- zeer hoog gemeenschappelijk verbruik (verlies?) water : 183m³ voor een bedrag van 930,01 euro > periodieke opname meter(s) is aangewezen (3 maandelijks)

De totale kosten bedroegen 19.775,96 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 2.542,58 euro.

Toestand reservekapitaal :

saldo per 1/1/2022 :	8.602,86
inleg 2022 :	2.000,00
tussenkomst :	- 4.796,79
afrondingen :	0,29
saldo 31/12/2022 :	5.806,36 euro

De AV stelt dat het dak een probleem blijft. De firma Castor werd verzocht de lichtstraat thv app. Van Malderen.
Ook bij Rik Debuysserie zijn er bij momententen (afhankelijk van de windrichting) nog lichte infiltratie.
Er wordt gevraagd bijkomend nazicht uit te voeren. Prijs totaalrenovatie?

Detail verbruikskosten nog door te sturen.

Bij gebrek aan informatie hierrond, werden in 2022 geen verhuisvergoedingen aangerekend.
Verhurende eigenaars worden verzocht de huurderswissels steeds te willen melden aan de syndicus.
De AV vraagt Het Bisdom aangetekend aan te schrijven om de gegevens van de huurders mee te delen.

Na bespreking wordt de jaarrekening 2022, de gehanteerde verdeelsleutels, toestand reservekapitaal en balans per 31/12/2022 goedgekeurd.

2 Verlenen van kwijting aan de syndicus (beheerder)

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	3.483	0	0

Telling 3483 van 3483 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

3 Evaluatie reguliere leveringscontracten

	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	3.483	0	0

Telling 3483 van 3483 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijkse leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit en gas > Engie
raamcontract met vaste tarieven loopt nog tot 30/4/2024 :
1/ gasverbruik : 18,74 €/MWh (21,70 in 2020)
2/ elektriciteit : piek 53,85 €/MWh (64,39 in 2020) / dal 34,48 €/MWh (46,28 in 2020)

De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding. De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Ramen > 6-maandelijkse uitvoering (volgende juni 2023)
uitvoering DWS laat te wensen over - bijkomende offertes in te winnen

Er zijn geen verdere vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de onderhouds-/leveringscontracten

4 Instandhoudingswerken / planning

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

4.1 Stand van zaken lopende opdrachten

Marc Mortier stond in voor
1/ herstellen + schilderen deur ingang 261
2/ plaatsen traanplaat op muur aan teller-/fietsenlokaal
verrekening in BJ 2023 - Financiering via RK

Aan onze vraag tot organiseren van een rondgang met het oog op plaatselijke herstellingen van de ramen werd (nog) niet ingegaan.
De syndicus vraagt welke verdere stappen terzake te ondernemen zijn.

Schadedossier (verstopping afvoer / toilet) 16/1/2023
Wateroverlast in appartement Dhr. Boute met ernstige gevolschade (plafond/muren/meubilair).
Het camera-onderzoek (opgedragen door Ramses - huurder Bisdom) van de Ontstoppingsservice bracht geen duidelijkheid rond mogelijke oorzaak of verstopping.
De firma Hoedekie stond in voor deels wegnemen plafond om toestand leidingen na te gaan. Geen visuele gebreken, verzakkingen en/of lekken aan de leidingen.
Een lekkende sifon van de lavabo in bovenliggend pand werd vervangen. Marc Mortier stond nog in voor bijkomend nazicht van toilet studio (huurder Ramses).
Schadedossier bij KBC geopend - Expertise gepland 20/4/2023

Op 6/3/2023 kwam er opnieuw melding van problemen met toilet Ramses.
Er werd nieuw camera-onderzoek door Aquamella in aanwezigheid van Hoedekie uitgevoerd :

> in de afvoerbocht van het toilet werd een WC-blokhouder aangetroffen
> de leidingen verlopen verder redelijk pas, op +- 3 m een knik in de leiding (staal)
> slechts 2 toiletten aangesloten op deze afvoerleiding (Ramses & Campioni)
> waterdebiet bij sassen zeer klein tgv verkalking WC (vervanging aangewezen) + altijd GOED spoelen (enkel spoelsysteem aangewezen) opdat er geen ophopingen in de leidingen zouden zijn
De kosten verbonden aan dit onderzoek dienen tlv de huurder gelegd.
Het Bisdom wordt verzocht gepaste maatregelen te nemen.

De AV stelt dat ook de kosten verbonden aan het eerder onderzoek tlv Het Bisdom (huurders) dienen gelegd.

4.2 Huisvuilverzameling / -aanbieding : uitbesteding

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.483	0	0

Telling 3483 van 3483 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De verzameling en aanbieding van het huisvuil (glas / papier / RF / PMD) is in principe een individuele aangelegenheid.
Sonja staat - tot voor kort bijgestaan door Eddie - in voor orde & netheid, aankoop zakken en buitenzetten vuilnis waar nodig aangezien meerdere huurders zelf niet het nodige doen. Deze situatie is niet meer houdbaar.

Er werd offerte bekomen voor een externe afvalservice : Dr. Trottoir
Budget voor aanbieden huisvuil en ordelijk houden van vuilnisberging : 229,90 euro/maand (incl BTW).
Aankopen en leveren van huisvuilzakken is hier niet inbegrepen.

De eigenaars melden dat de eigenaars die correct sorteren en aanbieden niet kunnen opdraaien voor de enkelingen die de regels niet respecteren.
Men wenst niet in te gaan op de bekomen offerte.
De AV beslist de vuilnisbakken in het vuilnislokaal te voorzien van een huisnummer. Op die manier hoopt men de overtreders te sensibiliseren.

5 Financieel plan lopend boekjaar : Werkkapitaal / Reservekapitaal

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.483	0	0

Telling 3483 van 3483 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

De kosten voor boekjaar 2022 worden begroot op 20.086,04 euro (met inbegrip van de vuilnisdienst).

Aangezien de vuilnisdienst niet wordt uitgevoerd, kunnen de voorschotten op hun huidig peil behouden blijven.
De AV keurt het voorliggende budget goed.
Er wordt daarnaast opnieuw 2.000 euro ingelegd in het reservekapitaal. Deze wordt mee opgenomen in de maandelijkse voorschotten.

6 Punten volgende AV / Varia

Varia :
- tuinkalender 2023 is mee te delen

Datum volgende AV : donderdag 14/3/2024 om 18u

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u25.
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