Vereniging van Mede-Eigenaars

CONVENT 261-263

Lange Violettestraat 261 / 263
9000 Gent
KBO:
Bank: BE84 7390 1662 1959 BIC: KREDBEBB

Syndicus

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Melle
Tel.: 09 225 78 58
IPI: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 27-09-2021 om 18:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 27/9/2021 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	*Straat*	*Gemeente*	*Aanw*	*Van*	*Tot*	*Afst*	*Schr*	*Gevolmachtigde*	*Aandelen*
	Bisdomplein 1	Gent	☑			☐	☐		646
	Voskenslaan 97	Gent	☑			☐	☐		339
	Lange Violettestraat 261G	Gent	☐			☐	☐		0
	Lange Violettestraat 263 G	Gent	☑			☐	☐		640
	Bosstraat 2 B000	Kruisem	☐			☐	☐		0
	Visserij 88	Gent	☑			☐	☐		283
	Lange Violettestraat 263 B	Gent	☑			☐	☐		591
	Bommelsrede 303	Wetteren	☐			☐	☐		0
	Hovenierstraat 36	Melle	☑			☐	☐		266
	Groendreef 25	Lokeren	☐			☐	☐		0
	Warande 43-001	Middelkerke	☑			☐	☐		280
	Slangenwegel 4	Oosterzele	☑			☐	☐		630

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 27-09-2021 om 18:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	8	Van totaal	12		
Aandelen aanwezig	3675	Van totaal	4886	Aandelen %	75.21%

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 (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : An Vermassen

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1	Jaarrekening van het voorbije werkjaar 2020

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening werden enige tijd geleden aan de eigenaars overgemaakt.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2020, balans en reservekapitaal per 31/12/2020 (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De totale kosten bedroegen 17.622,26 euro. Hierin zit 8.263,36 euro aan verbruikskosten vervat.
Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 2.575,03 euro

Toestand reservekapitaal:
saldo per 1/1/2020 : 186,33 (saldo dak)
inleg 2020 : 2.000,00
erfgoedpremie : 4.824,64
kleine saldi : 0,83
saldo per 31/12/2020 : 7.011,80 euro

Er werden in maart 2020 enkele caloriemeters (CV) vervangen. Bij de opname eind 2020 bleken deze meters geen verbruik te registreren. De firma Van Eeckhout kwam ter plaatse doch gaf aan dat de leverancier van de toestellen ter laatse zou moeten komen. Er werd hierop reeds meermaals aangedrongen, tot op heden evenwel zonder resultaat. De syndicus dringt verder aan en stuurt een aangetekende ingebrekestelling.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutel en de balans per 31/12/2020 goed te

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus/beheerder (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
	3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de syndicus/beheerder met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2 Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
	3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

- Elektriciteit en/of gas
De raamovereenkomst met Engie/Electrabel werd vorig jaar (maart 2020) gehernegotieerd. Vanaf 1/5/2021 geldt een nieuwe, vaste prijs voor 3 jaar (1/5/2021 - 30/4/2024) :
1/ gasverbruik : 18,74 €/MWH (thans 21.70)
2/ elektriciteit : verbruik piek : 53,85 €/MWH (64,39 in 2020) / verbruik dal : 34,48 €/MWH (46,28 in 2020)

- Reinigen van de gemeenschappelijke ramen (inkom, traphal, hietsenberging, stooklokaal)
De eigenaars beslissen opdracht te geven tot 6-maandelijkse poetsbeurt. Ook de privatieve ramen + lichtstraten (buitenzijde) zijn te voorzien.
Er worden hiervoor een 2-tal offertes ingewonnen.
Uitvoering maart / september

3 Planning instandhoudingswerken (2/3den)
Vastleggen uitvoeringsmodaliteiten & planning / toewijzingwerken / financiering

An Vermassen stond in voor grondige opkuis (hogedruk) beide inkoms, fietsenstalling, terras + ramen hall boven.

Eddy & Paul stonden in voor enkele herstellingen en schilderwerken aan het schrijnwerk
- vervangen luiken vooraan
- afdak brievenbussen
- herstellingen deuren

Op die manier blijven de kosten beperkt.
De overige eigenaars danken de betrokkenen voor hun tussenkomst.

3.1 schrijnwerken	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
	3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Volgende werken blijven uit te voeren :
- vervangen toegangspoort 261
- voordeur 261 te herstellen (sleept)
- vervangen deur vuilnislokaal
- vervangen luiken (3) achteraan

De ontvangen offertes (Steyaert en De Smeyyter) worden besproken.
De eigenaars stellen dat een herstelling aan de toegangspoort wellicht kan volstaan. Mogelijks lukt dat ook aan de deur van het vuilnislokaal.
Dhr. Machiels laat de klusman van het Bisdom een offerte opmaken.

Eddie De Vos stelt voor in te staan voor de vervanging van de luiken.
De eigenaars zullen gezamenlijk instaan voor het schilderen van de deuren.

De eigenaars stellen de vervanging van de brievenbussen uit.
Er wordt verzocht dat defecte brievenbussen (op dit ogenblik 261C) zouden hersteld worden.

3.2 schilderwerken	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
	3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

De offerte van Pascal De Vleeschauwer wordt besproken.
Naast de schilderwerken werd er tevens prijs gegeven voor plaatsing van een traanplaat in de inkom 261 ter bescherming van de muur thv de fietsenberging en voor vervangen tapijt.

De eigenaars beslissen de schilderwerken in eigen beheer uit te voeren. De eigenaars stellen dat het aangewezen is om vliesbehang te plaatsen in de gang op de eerste verdieping.

Van zodra een totaaloverzicht op de te verwachten kosten beschikbaar is, wordt een rondschrijven gedaan. Op dat ogenblik wordt ook de financiering bekeken (deels gebruik aangelegde reserve).

De AV vraagt offertes in te winnen voor schilderen van het buitenschrijnwerk.

4 Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
	3.675	0	0

Telling 3675 van 3675 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De huidige maandelijkse voorschotten bedragen 1.519 euro per maand voor de totaliteit.
Daarin zit een nieuwe inleg van 2.000 euro in het reservekapitaal vervat.

De eigenaars beslissen deze werkwijze aan te houden.

5 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

Er staat een oude fiets. Die wordt gelabeld en bij gebrek aan reactie wordt hij afgevoerd.
Na het reinigen van de stenen, zijn de voegen te vernieuwen. An Vermassen gaat na op welke manier dit best wordt aangepakt.

6 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : dinsdag 5 april 2022 om 18u

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 27-09-2021 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u.
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