

CONVENT 261-263

Lange Violettestraat 261 / 263

9000 Gent

KBO:

Bank: BE84 7390 1662 1959 BIC: KREDBEBB



VastgoedNBBeheer

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: 05-04-2022 om 18:00

GEHOUDEN OP DINSDAG 5 APRIL 2022 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 privaatief 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
	261A/263C/261C/261B/263E	☒			☐	☐		646
	263A	☐			☐	☐		0
	261G	☐			☐	☐		0
	263G	☒			☐	☐		640
	263	☒			☐	☐		339
	263D	☒			☐	☐		190
	261F	☐			☐	☐		0
	261D	☒			☐	☐		266
	263B	☒			☐	☐		396
	261E	☒			☐	☐		115
	261	☒			☐	☐		280
	263F	☒			☐	☐		420

Datum: 05-04-2022 om 18:00
De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	9	Van totaal	12		
Aandelen aanwezig	3790	Van totaal	4886	Aandelen %	77.57%

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
		3.292	0	0
Telling	3292 van 3292	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Paul De Meester

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.292	0	0
Telling	3292 van 3292	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 2021, balans en reservekapitaal per 31/12/2021 (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.292	0	0
Telling	3292 van 3292	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De syndicus overloopt de voornaamste kosten opgenomen in deze afrekening :

- aankoop materialen schilderwerken (RK)
- uitvoering diverse herstellingen in eigen beheer
- verbruikskosten : water 4.705,43 euro / CV(gas) 3.619,80 euro.

De totale kosten bedroegen 17.085,75 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een te betalen saldo van 801,66 euro.

De syndicus werd er terecht op gewezen dat een rechtzetting van de kosten verbonden aan plaatsen stelling ihkv eerdere dakwerken (2020)- die onterecht aan Mw. Vermassen werden aangerekend- niet werd doorgevoerd. De rechtzetting wordt dadelijk uitgevoerd. De individuele rekening van Mw. Vermassen wordt gecrediteerd met 159 euro. Deze kost zal in boekjaar 2022 tlv alle eigenaars worden gelegd onder de post 'onderhoud daken'. De AV is akkoord.

Toestand reservekapitaal :

saldo per 1/1/2021 : 7.011,80
 inleg 2021 : 2.000,00
 tussenkomst : - 409,59
 afrondingen : 0,65
 saldo 31/12/2021 : 8.602,86 euro

Na bespreking wordt de jaarrekening 2021, de gehanteerde verdeelsleutels, toestand reservekapitaal en balans per 31/12/2021 goedgekeurd.

Datum: 05-04-2022 om 18:00

2	Verlenen van kwijting aan de syndicus/beheerder (50%+1)	Akkoord 3.292	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 3292 van 3292 **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 (50%+1)	Akkoord 3.292	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 3292 van 3292 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

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

- Elektriciteit en gas > Engie

Vanaf 1/5/2021 gelden nieuwe vaste tarieven binnen de raamovereenkomst voor 3 jaar (1/5/2021 - 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 hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- DWS - Ramen

> 6-maandelijke uitvoering

> volgende 21/4/2022

- Van Eeckhout Karel :

> onderhoud CV te voorzien

> er werd tevens opdracht gegeven voor vervanging van defecte CV-meters (privatief)

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

4 Instandhoudingswerken : toewijzing / financiering

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

4.1 Stand van zaken lopende opdrachten

- schilderwerken in uitvoering (eigen beheer)

> kosten op heden 2.159,63 euro te financieren via RK

- vernieuwen/herstellen buitenpoorten (Marc Mortier)

> 2.529,16 euro te financieren via RK

4.2	Diverse herstellingen + verfwerken deuren / platen traanplaat (2/3)	Akkoord 3.292	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 3292 van 3292 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Aansluitend bij de eerder uitgevoerde werken kwam een aanvullend voorstel van Marc Mortier voor

1/ herstellen + schilderen deur ingang 261

budget : 1.720,38 euro incl BTW (vervangen van planchetten niet inbegrepen)

2/ schilderen buitenpoort 2 zijden + voordeur 263

budget : 1.776,56 euro incl BTW

Datum: 05-04-2022 om 18:00

3/ plaatsen traanplaat op muur aan teller-/fietsenlokaal
budget : 801,36 euro incl BTW

De AV beslist de werken onder punt 1 & 3 (deur 261 + traanplaat) bijkomend op te dragen.
Financiering via RK

4.3	Schilderen buitenschrijnwerk (2/3)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.292	0	0

Telling 3292 van 3292 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Er konden op heden nog geen concrete offertes worden ingewonnen voor deze werken.

De firma Evelyn Moreels -die eerder instond voor de gevelschilderwerken- liet weten geen voorstel te zullen indienen.

Er werden bijkomende firma's aangeschreven :

- MC Paints (Merelbeke)
- Willems-Cnockaert (Zwijnaarde)

De eigenaars geven aan dat er momenteel offertes worden verwacht voor de vervanging van de ramen. Elke eigenaar zal terzake zelf moeten beslissen.

De toestand van de ramen is op enkele plaatsen wel dringend aan een verbod toe.

Er wordt bij Marc Mortier offerte gevraagd om de meest dringende zaken (plaatselijke herstelling / elastische voegen) aan te pakken.

Datum mee te delen aan alle bewoners (rondgang)

Van zodra de offerte wordt ontvangen, wordt een rondschrijven gedaan.

5	Invoeren forfaitaire verhuisvergoeding (2/3)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.292	0	0

Telling 3292 van 3292 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Nu de binnenschilderwerken zo goed als afgerond zijn, verzochten enkele eigenaars de invoering van een forfaitaire vergoeding bij verhuis (voor mogelijke schade) te willen invoeren.

Na bespreking beslist de AV per verhuisbeweging (IN + UIT) een bedrag van 50 euro in rekening te brengen van de verhurende eigenaars die dit op hun beurt tlv hun in- & uittredende huurder kunnen leggen.

De vergoeding wordt in het reservekapitaal ingelegd.

6	Financieel plan lopend boekjaar (50%+1) : Werkkapitaal / Reservekapitaal	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.292	0	0

Telling 3292 van 3292 **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 17.700 euro.

De inleg in het reservekapitaal voor 2022 wordt aangehouden op 2.000 euro.

Het is noodzakelijk de maandelijkse voorschotten (voor enkele panden) aan te passen.

De AV beslist de voorschotten aan te passen vanaf 1/5/2022 volgens bijgevoegde lijst.

7	Vragen / opmerkingen van eigenaars / bewoners
----------	---

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 5/6

Datum: 05-04-2022 om 18:00

- Stormschade nog te herstellen > Kurt.Laget@telenet.be

8 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : donderdag 16/3/2023 om 18u

Datum: 05-04-2022 om 18:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u10.

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