

Verlag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie "Oxford" dd. donderdag 07/11/2024 Om 18u

De vergadering gaat door in de vergaderzaal van Gerantis Artevelde te Sint-Martens-Latem

Gebouw Residentie Oxford 0829.173.321
Tijdstip 07 november 2024 18:00
Aanwezig 720/1000 (72,00%) Quotiteiten
9/14 (64,29%) personen

1: Teken en aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. De jaarlijkse algemene vergadering is geldig vertegenwoordigd. De aanwezigheidslijst wordt toegevoegd aan het verslag.

De syndicus meldt dat er meer aanwezigen zijn dan enkel de lasthebbers van de kavels. De vergadering meldt geen bezwaar te hebben.

2: Benoeming voorzitter en secretaris + stemopnemers

De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter: Roegiers Nathalie

De secretaris neemt het notuleren van de beslissingen op zich, die op het einde van de vergadering dienen ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De syndicus wordt aangesteld als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteken of digitaal via Dobby.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (64)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (656)
De Bouver Ann-Sofie: 70, Delaeter Eric: 60, Delaeter Jan: 107, Denys Evelyn: 66,
ESTAVICE bvba: 130, Roegiers Nathalie: 107, Verbrugge Patrick: 109, Windey
Pieterjan: 7

3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar + verslag RC

Totaal opgevraagd werkkapitaal : 41.987,23 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk + privaat: 37.292,94 EUR

De rekencommissaris heeft de rekeningen nagekeken en goedgekeurd.

Mag de afrekening met de gebruikte verdeelsleutels goedgekeurd worden?

Een eigenaar liet de syndicus weten dat hij/zij een vermoeden heeft over een foutieve uitlezen door Techem en SPM.

Zij/hij zal hiervoor een afspraak maken met een techniker van beide firma's, zodat deze kunnen langskomen op haar/zijn appartement. Indien er een rechtzetting moet gebeuren, zullen wij deze verwerken in het lopende boekjaar 01/06/2023-31/05/2024.

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

4: Goedkeuring van de balans

Op 31/05/2024 bedroeg het balanstotaal 29.730,71 EUR

Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (720)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: Décharge aan de rekencommissaris

Krijgt de rekencommissaris kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

6: Décharge aan de raad van mede-eigendom

Krijgen de leden van de raad van mede-eigendom kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

7: Décharge aan de syndicus

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

8: Hernieuwing contract syndicus

De syndicus laat weten dat het contract in 2022 hernieuwd werd en loopt tot 07/11/2025.



9: Asbestattest gemeenschappelijke delen

Er zijn enkele belangrijke veranderingen op komst rond de wetgeving voor het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen. Oorspronkelijk moest dit asbestattest verplicht aanwezig zijn tegen 1 januari 2025, maar deze deadline is nu verdaagd naar 1 januari 2027. Dit betekent dat vanaf die datum alle mede-eigendommen gebouwd vóór 2001 een geldig asbestattest voor de gemeenschappelijke delen moeten hebben.

De vergadering beslist om het agendapunt te verdagen.

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

10: Reglement interne orde

De syndicus meldt dat de hoofding en voetnoot van het reglement van interne orde zijn aangepast naar de gegevens van Gerantis Artevelde. De inhoud van het reglement is daarbij ongewijzigd gebleven.

Het reglement zal gepubliceerd worden op Dobby.

Het is belangrijk dat het reglement steeds wordt overhandigd aan de eventuele huurders.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de inhoud van het RIO?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

11: Jaarlijkse controle Balkons

Tijdens de vorige jaarlijkse algemene vergadering werd het agendapunt 10 (jaarlijkse controle van de balkons) verdaagd naar de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

Dit betrof een visuele controle, te bereiken via de appartementen zelf.

Firma Huust meldt dat een jaarlijkse controle geen vereiste is, en een controle om de 3 à 5 jaar volstaat. (tenzij bij controle ernstige gebreken worden vastgesteld)

Het voorstel om een inspectie met onmiddellijke herstelling uit te voeren waar nodig is nog steeds mogelijk.

Hij zou dit uitvoeren met een schaarlift zodat de bewoners niet thuis hoeven te blijven.

hierna volgt ook een kort verslag.

Dit kan nog steeds uitgevoerd worden volgens dezelfde offerte van in 2023: **€ 1.855,00 (Incl BTW)**

Wat wenst de vergadering te ondernemen?

De vergadering wenst het agendapunt te verdagen naar de volgende jaarlijkse vergadering.

De vergadering vraagt na te kijken wanneer de laatste controle heeft plaats gevonden.

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% (720)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

12: Offerte aanstelling studiebureau: doorlichting van het gebouw

Op de digitale bijzondere vergadering van dd. 08/02/2024 werd gevraagd dit agendapunt op te nemen.

De syndicus vraagt de vergadering welke aspecten zij wensen op te nemen in de studie. Zo kan gericht offerte worden opgevraagd.

De vergadering wenst het volgende op te nemen in de studie:

- Eerste: stabiliteit controleren voor verhoging.
- Tweede:
-

Wenst de vergadering dat de syndicus hiervoor offertes opvraagt?

De vergadering geeft opdracht aan de RME om informatie in te winnen.

Welke info is er nodig om in stad gent een duidelijke formulering te krijgen van de bouw mogelijkheden. Structuur krijgen in het idee.

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (656)

De Bouver Ann-Sofie: 70, Delaeter Eric: 60, Delaeter Jan: 107, Denys Evelyn: 66, ESTAVICE bvba: 130, Roegiers Nathalie: 107, Verbrugge Patrick: 109, Windey Pieterjan: 7

Onthouding: (0)

Blanco: (64)

Febe Floré Flowers FB BV: 64

13: Keuze leverancier: Offerte aanstelling studiebureau

Niet van toepassing

14: Financieringsmethode: Offerte aanstelling studiebureau

Niet van toepassing

15: Offerte schoonmaak binnenplaats/koer

Dit agendapunt werd tijdens vorige jaarlijkse algemene vergadering dd. 14/12/2024 aangevraagd.

De vergadering verzocht de syndicus om offerte op te vragen bij de schoonmaakfirma voor het onderhoud van de binnenplaats achteraan het gebouw.

Offerte bij De lelie.

Offerte zesmaandelijks: **€ 247,76 (Incl BTW) per beurt**

-Verwijderen onkruid van koer

-Verwijderen van achtergelaten vuil en wegbrengen naar containerpark

-Afwassen van garagepoort.

-Vegen en nat reinigen van koer en doorgang.

Gaat de vergadering akkoord met de offerte van de schoonmaak van de binnenplaats?

(opnemen in de begroting)

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (720)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

16: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. – 12°B.W.

BNP - bank
Caloribel NV – opname meterstanden verwarming
Concordia N.V. – brandverzekering + BA
Cosmolift NV – onderhoud lift
DAS NV - rechtsbijstand
De Lelie bvba - schoonmaak
Elindus – electriciteit & gas GMD
FARYS - water
Gerantis nv - syndicus
Heat – Control – brandblussers
Normec – keuring liften
Proximus – noodtelefoon lift
SPM Technologies NV – Brunata – opname meterstanden water
Vercalo BVBA – waterverzachter
Zeron - Dobby

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de rekencommissaris de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Gaat de algemene vergadering akkoord?

De vergadering vraagt om het contract van gas en elektriciteit te vergelijken met nieuwe leveranciers.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100.00% (656)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (64) Febe Floré Flowers FB BV: 64

17: Begroting werkkapitaal

Begroting 2024-2025: 33.602,00 EUR

De reeds opgevraagde provisies binnen het huidige boekjaar brengen wij in mindering, waarna wij het saldo verdelen over de resterende maanden met verdeelsleutel 1.000 – Q volledig gebouw.

Wij verzenden hiervoor éénmaal een betalingsverzoek; waarin wij vragen om maandelijks vóór de 15de van elke maand het bedrag over te schrijven op de zichtrekening van de VME met de gegevens zoals in het grijze kader vermeld.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100.00% (656)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (64) Febe Floré Flowers FB BV: 64

18: Begroting reservekapitaal

Stand reservekapitaal bij einde boekjaar - Globaal: 10.721,01 EUR

Stand reservekapitaal bij einde boekjaar - appartementen: 9.645,57 EUR

Stand reservekapitaal bij einde boekjaar - garages: 58,26 EUR

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De VME kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Voor deze VME komt dit neer op € 1.864,65

Wenst de VME € 1.865,00 aan te leggen als reservekapitaal voor het volledige gebouw?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 4/5
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

19: Aanstelling rekencommissaris

Kandidaat rekencommissaris: Robinson Brigitte

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Indien Mevr. Robinson de functie niet wenst uit te voeren zal de RME iemand aanstellen.

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (64)
Febe Floré Flowers FB BV: 64

20: Aanstelling raad van mede-eigendom

Kandidaat raadsleden:

-Pieterjan Windey

-Roegiers Nathalie

-Denys Evelyn

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (656)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

21: Actuele stand van zaken dakwerken.

De syndicus kan melden dat de werken aan het dak gepland zijn voor 15/01/2025.

De syndicus kreeg melding van Duroof dat de nodige aanvragen voor plaatsing van stelling en dergelijke is ingediend.

De vergadering vraagt de werken 2weken (3februari 2025) op te schuiven om de studenten niet te storen in de examenperiode.

22: Vastleggen datum volgende jaarlijkse algemene vergadering

De volgende jaarlijkse algemene vergadering zal doorgaan op Donderdag 6 november 2025.

23: Varia

Evelyn Denys vraagt om te bekijken om het juiste product te voorzien in de leidingen van de verwarming. Om de slijtage te verminderen. (een protector - gesloten circuit van de chauffages)

24: Voorlezing en ondertekening notulen

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Details

Aanwezig: De Bouver Ann-Sofie (vertegenwoordigd door Roegiers Nathalie) (70), Delaeter Eric (60), Delaeter Jan (vertegenwoordigd door Delaeter Eric) (107), Denys Evelyn (66), ESTAVICE bvba (vertegenwoordigd door Denys Evelyn) (130), Febe Floré Flowers FB BV (64), Roegiers Nathalie (107), Verbrugge Patrick (vertegenwoordigd door Sebastien-Michel Verbugge) (109), Windey Pieterjan (vertegenwoordigd door Denys Evelyn) (7)

Afwezig: Allegaert - Vanlerberghe Tom - Caroline (64), De Loof - Baert Filip en Isabelle (72), Debyser Inge (8), NAMA.CO (70), Robinson Brigitte (66)

EINDE AV: 20u

SECRETARIS


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Astrid Hoete', written over the printed word 'SECRETARIS'.


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Evelyn Denys', written above the printed word 'VOORZITTER'.

VOORZITTER


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Evelyn Denys', written over the printed word 'VOORZITTER'.

