

Aan het notariaat Bostoën

De Pinte, 04/07/2024

BETREFT: Inl. cfr. art. 3.94 B

Geachte,

In antwoord op Uw schrijven in het kader van de voorziene overdracht, kan ik U volgende antwoorden overmaken:

Art. 3.94, §1 BW:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid; zie verslagen.
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallende/openstaande posten; wij verwijzen naar het rekeningoverzicht in bijlage, waarop ook de provisie voor de opmaak van deze inlichtingen te vinden is.
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten; zie bijlage.
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; zie bijlage. In casu geen.
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar; zie bijlage. **Wij wijzen U op de notulen van de BAV van gisteren 03.07.2024 waarbij tot aanzienlijke gevelwerken werd besloten.**
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd; zie bijlage.

Art. 3.94, §2 BW:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; zie verslagen.
2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; zie verslagen.
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; nihil
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; nihil

De kosten voor deze informatieverstrekking worden cfr. art. 3.94, §4 BW aan de overdragende partijen aangerekend. De verdeling van de kosten tussen koper en verkoper geschiedt pro rata temporis.

Deze inlichtingen zijn twee maanden geldig. Wij vragen U de vermoedelijke aktedatum per kerende te willen overmaken.

Met vriendelijke groeten,

ADBE - Wouter Bleyenbergh

De Pinte, 02/09/2024

BETREFT: [20240902 JDG] Res GROENE VALLEI - Financiering renovatiewerken

Geachte Mevrouw

Omdat wij merken dat wij veel vragen krijgen rond de financiering van de renovatiewerken wensen wij U middels dit schrijven op de hoogte te brengen dat er in de nabije toekomst een Bijzondere Algemene Vergadering zal worden ingepland om de financiëring van de renovatiewerken te bekijken en U bijkomende betalingsopties aan te kunnen bieden.

De deadline van 3 september voor het doorgeven van de keuze om niet mee in te stappen in het krediet zal dus vervallen.

Wij stellen alles in het werk om U snel een duidelijk beeld te schetsen van totale kostprijs alsook van de timing van de werken.

Hopend U hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

ADBE - Jessica De Groote

Aan het notariaat Bostoën

Eigenaar van: 198.D.7, GAR.67, GAR.68 B

De Pinte, 04/07/2024

BETREFT: Inl. cfr. art. 3.94 BW

Geachte,

In antwoord op Uw schrijven in het kader van de voorziene overdracht, kan ik U volgende antwoorden overmaken:

Art. 3.94, §1 BW:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid; zie verslagen.
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen/openstaande posten; wij verwijzen naar het rekeningoverzicht in bijlage, waarop ook de provisie voor de opmaak van deze inlichtingen te vinden is.
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten; zie bijlage.
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; zie bijlage. In casu geen.
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar; zie bijlage. **Wij wijzen U op de notulen van de BAV van gisteren 03.07.2024 waarbij tot aanzienlijke gevelwerken werd besloten.**
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd; zie bijlage.

Art. 3.94, §2 BW:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; zie verslagen.
2. een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; zie verslagen.
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; nihil
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; nihil

De kosten voor deze informatieverstrekking worden cfr. art. 3.94, §4 BW aan de overdragende partijen aangerekend. De verdeling van de kosten tussen koper en verkoper geschiedt pro rata temporis.

Deze inlichtingen zijn twee maanden geldig. Wij vragen U de vermoedelijke aktedatum per kerende te willen overmaken.

Met vriendelijke groeten,

ADBE - Wouter Bleyenbergh

Verlag schriftelijke besluitvorming

09/05/2022

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:

- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.

01 DEELNAME ()

Goed voor 106 van de 231 eigenaars, goed voor 460.550 van 1.000.000 aandelen.

Derhalve was de vergadering NIET gemachtigd om rechtsgeldig te beraadslagen.

07 ONDERTEKENING VERSLAG ()

De beraadslaging wordt na drie weken afgesloten, waarbij de syndicus als verslaggever tekent.

Verslag hernieuwde algemene vergadering 14/07/2022

Vormingscentrum Guislain, Jozef Guislainstraat 43, 9000 GENT - 19:15

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:


- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.


01 AANWEZIGHEDEN EN VOLMACHTEN ()

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 82 van de 232 eigenaars, goed voor 375.800 van 1.000.000 aandelen bij aanvang van de vergadering.

Gelet op de hernieuwde oproeping was de vergadering hoe dan ook gemachtigd om rechtsgeldig te vergaderen. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om steeds deel te nemen aan beraadslagingen, of desgevallend volmacht te geven.

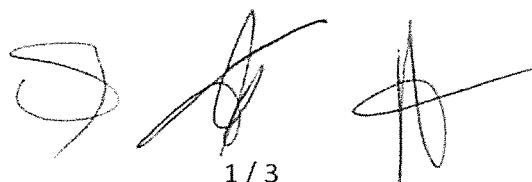
02 SAMENSTELLING BUREAU VAN DE VERGADERING (1/2 + 1)

Als voorzitter van de vergadering wordt unaniem aangeduid: 

Als secretaris van de vergadering wordt unaniem aangeduid:  (ADBE BV o/v BVBA)

Eventuele stemopnemers kunnen, in de mate dat dit nodig zou blijken, in de loop van de vergadering worden aangesteld.

03 AFREKENING ()



03.01 TOELICHTING AFREKENING ()

De syndicus overloopt de afrekening en geeft de nodige toelichtingen. De afrekening werd nagekeken door de commissarissen van de rekeningen, die in staat werden gesteld alle nuttige controles te verrichten. Het verslag van de commissarissen en de Raad van Mede- Eigendom alsook de afrekening zelf werden samen met de oproeping verspreid.

03.02 GOEDKEURING AFREKENING (1/2 + 1)

Beslissing: De afrekening voor boekjaar 2021 wordt unaniem goedgekeurd.

03.03 VOORSTELLEN BUDGET KOMEND BOEKJAAR (1/2 + 1)

De syndicus stelt voor om een verhoging van 5% tegenover het vorige budget toe te passen, dit om de gestegen gasprijzen op te vangen. Let wel: tot januari 2023 heeft AD BE de gasprijs vastgeklekt op 20,29 EUR per Mwh (huidige marktprijs bedraagt minstens 96 EUR per Mwh).

Voorstel van beslissing: De algemene vergadering beslist om het budget voor boekjaar 2022 (exclusief werken) te verhogen tot 128.000 EUR per kwartaal (momenteel 120.000 EUR).

Beslissing: De algemene vergadering beslist unaniem om het budget voorkomend boekjaar vast te leggen op 128.000 euro per kwartaal (exclusief werken).

03.04 BESLISSING TOT OPBOUW RESERVEKAPITAAL (1/2+1) OF VERWERPEN VAN DE OPBOUW (4/5) (1/2 + 1)

Voorstel van beslissing: de algemene vergadering beslist om het sparen aan hetzelfde tempo aan te houden als in 2021, met name 50.000 EUR per kwartaal.

Beslissing: de algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

04 COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN ()

04.01 DÉCHARGE COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de rekencommissarissen.

04.02 (HER)VERKIEZING COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van ~~Blaas Wolf~~
~~Mons. F.~~ als rekencommissaris.

05 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ()

05.01 DÉCHARGE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de Raad van mede-eigendom.

05.02 (HER)VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

~~_____~~ stellen zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom. Voorstel van beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaten als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Stemvraag 8: gaat U akkoord met de voorgestelde leden van de Raad van Mede-Eigendom?

Beslissing: De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

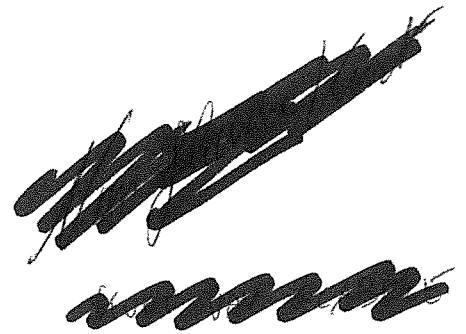
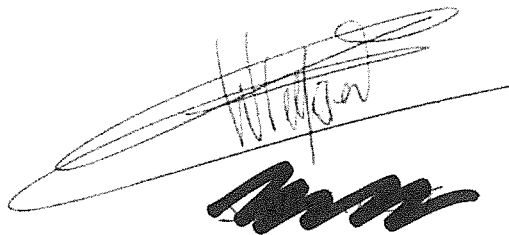
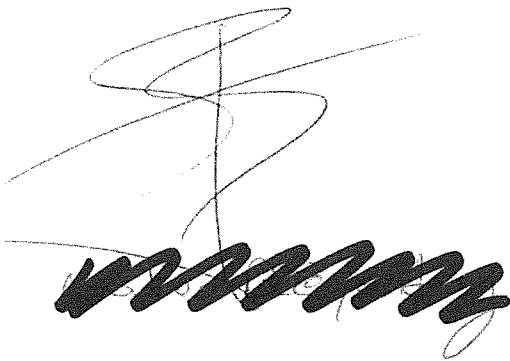
06 SYNDICUS ()

06.01 DÉCHARGE SYNDICUS (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de syndicus.

07 ONDERTEKENING VERSLAG ()

De vergadering wordt afgesloten om 20u waarbij de voorzitter, secretaris en nog aanwezige eigenaars het verslag ondertekenen.



Verslag algemene vergadering 10/05/2023

Vormingscentrum Guislain, Jozef Guislainstraat 43, 9000 GENT - 19:00

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:

- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.

01 AANWEZIGHEDEN EN VOLMACHTEN ()

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 119 van de 234 eigenaars, goed voor 541.750 van 1.000.000 aandelen.

Derhalve was de vergadering gemachtigd om rechtsgeldig te vergaderen.

02 SAMENSTELLING BUREAU VAN DE VERGADERING (1/2 + 1)

Als voorzitter van de vergadering wordt aangeduid: ██████████

Als secretaris van de vergadering wordt aangeduid: ██████████ (ADBE BV ovv BVBA)

Eventuele stemopnemers kunnen, in de mate dat dit nodig zou blijken, in de loop van de vergadering worden aangesteld.

03 AFREKENING ()

03.01 TOELICHTING AFREKENING ()

De syndicus overloopt de afrekening en geeft de nodige toelichtingen. De commissarissen konden alle nuttige controles doen en hebben een positief advies zonder voorbehoud gegeven.

De balans doet zich daarbij voor als volgt:

Reknr	Omschrijving	Debet	Credit
400000	Klanten	-66.476,56	
410000	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	7.565,52	
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	-3.295,00	
440	Leveranciers		7.927,25
490	Over te dragen kosten	32.504,14	
492	Toe te rekenen kosten	-35.778,47	
499	Wachtrekeningen	-203,16	
4990	Afrondingen	2,75	
499010	Betalingen eigenaars huidig/vorig boekjaar	5.163,02	
552100	Zichtrekening	122.117,58	
552200	Spaarrekening	363.308,00	
552400	Termijnrekening AXA	375.046,95	
700	Voorschotten reservekapitaal		759.956,25
701	Voorschotten werkkapitaal		31.266,60
751411	Intresten reservekapitaal		804,67
Totaal:		799.954,77	799.954,77

Opm.: een kleine rechtzetting moet nog gebeuren, het permanent werkkapitaal bedraagt immers 31.000 EUR.

03.02 GOEDKEURING AFREKENING (1/2 + 1)

Beslissing: De afrekening voor boekjaar2022 wordt goedgekeurd.

Meerderheid: unaniem akkoord

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.03 VORSTELLEN BUDGET KOMEND BOEKJAAR (1/2 + 1)

De syndicus legt het budget inzake het nieuwe boekjaar voor en bespreekt dit kort.

Beslissing: De algemene vergadering beslist om het budget vast te leggen op 130.000 euro per kwartaal (exclusief werken). Indien de energiekosten oplopen zal de syndicus gemachtigd zijn bijkomende opvragingen te doen.

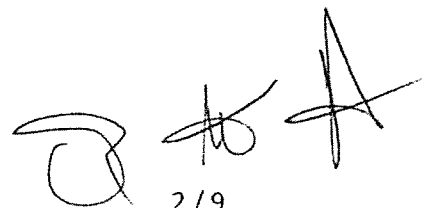
Meerderheid: unaniem akkoord

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.04 BESLISSING TOT OPBOUW RESERVEKAPITAAL (1/2+1) OF VERWERPEN VAN DE OPBOUW (4/5) ()

Voorstel van beslissing: de algemene vergadering beslist om het sparen aan hetzelfde tempo aan te houden als in 2022, met name 50.000 EUR per kwartaal.



04.02 (HER)VERKIEZING COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van ██████████ als rekencommissaris.

Meerderheid: unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

05 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ()

05.01 DÉCHARGE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de Raad van mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

05.02 (HER)VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

██████████ stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

██████████ stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

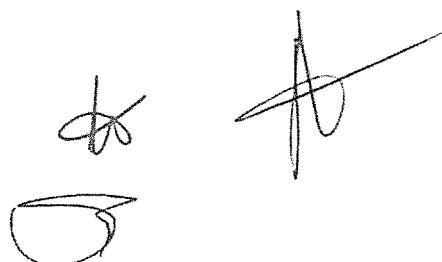
Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

██████████ stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van deze kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: Unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /



Beslissing: de algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Meerderheid: 98,99 %
Stemden tegen: 5500 (VENNEMAN)
Onthielden zich: /

03.05 EVALUATIE GEREDELDE LEVERINGEN ()

Leverden op geregelde wijze aan de VME:

Leverancier

ADBE
AG Insurance
AIB-VINCOTTE BELGIUM
Aquaflam
AQUAMELLA
Baloise Belgium nv
B-COVER BUILDING INSURANCE
De Lelie
De Lift
ENGIE Electrabel
Farys (TMVW)
ISTA
Mediwet vzw
PARTENA VZW
Proximus (Belgacom)
TEMPERATUUR.EXPERT
Thierry Troch
VIVIUM Verzekeringen
Wanted Law Brugge BV (Speyk)

De algemene vergadering heeft geen opmerkingen omtrent de geregelde leveranciers.

04 COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN ()

04.01 DÉCHARGE COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de rekencommissarissen.

Meerderheid: unaniem akkoord
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

06 SYNDICUS ()

06.01 DÉCHARGE SYNDICUS (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus.

Meerderheid: unaniem akkoord

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

07 OVERZICHT SCHADEGEVALLEN ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de schadegevallen. In het bijzonder het dak was een groot schadegeval, waar door getalm door de verzekeringsdeskundige het dossier maar bijzonder traag vooruit ging.

Voor de tussenschotten werd de opdracht tot vervanging van de defecte tussenschotten gegeven; hier werd eerder evolutie in het geveldossier afgewacht, doch dit is niet opportuun verder uit te stellen.

08 OVERZICHT JURIDISCHE PROCEDURES ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de juridische procedures. Er zijn momenteel geen procedures hangende.

09 VERNIEUWING LIFTBESTURING (2/3)

De firma De Lift wenst al enige tijd een vernieuwing van de liftbesturing te doen, aangezien van de bestaande liften er geen onderdelen meer van kunnen verkregen worden.

Hierbij werd de offerte uitgebracht van 26.898 EUR excl. BTW (6%) - en het voorstel om 4 liften aan te pakken. Het voorstel is om een opname van 120.000 EUR van het reservekapitaal te doen (verdeelsleutel 1.0). De kost van de liften zelf volgt verdeelsleutel 1.4 (liften).

Na beraad beslist de Algemene Vergadering om hier akkoord mee te gaan.

Meerderheid: unaniem akkoord

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

10 CONTRACT INTERNE BEMETERING (INCLUSIEF WATERMETERS) (2/3)

Het contract van ISTA komt te vervallen, alsook is de vraag voor het implementeren van watermeters.

De syndicus wijst erop dat deze contracten steeds per 10 jaar worden afgesloten in huurformule. De

13.02 INDIVIDUELE WATERMETERS / CONTRACT ISTA (2/3)

Dit punt werd reeds behandeld onder punt 10.

13.03 BESPREKING: ALTERNATIEVEN AARDGAS ()

Dit punt wordt kort besproken. Er wordt geen gevolg aan gegeven op dit moment.

13.04 EFFICIËNTIE FIETSENBERGING ()

Volgend bericht werd ontvangen: " *jaarlijks worden fietsen geruimd. Ik stel echter vast dat sommige bewoners de oude fietsen wegsteken en na de actie weer terugplaatsen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de gemeenschappelijke fietsstalling als extra bergruimte gebruikt wordt? Kan dat eens gezegd worden op de vergadering? Daarnaast zou er meer ruimte zijn mochten sommige mensen hun fietszakken meenemen naar binnen in plaats van die op hun fiets te laten zitten.* "

Dit punt wordt kort besproken. De bewoners worden gevraagd hier voldoende aandacht voor te hebben. Er wordt navraag gedaan bij stad Gent en Carrefour respectievelijk voor een openbare fietsenstalplaats en de naleving van de dading.

13.05 BEDWANTSENPLAAG: MOGELIJKHEID BOETES BIJ NIET-MEDEWERKING, TOTAALANPAK (2/3)

Bericht van Mevr. Van Looken op 02/03/2023: "*Sinds enige tijd kampt het gebouw, of toch bepaalde delen ervan, met een bedwantsenplaag.*

Veelal komt Rattaplan(?) langs om deze beestjes te bestrijden. De praktijk leert dat de gehandhaafde methode niet lijkt te volstaan.

Bij methode bedoel ik eveneens bewoners die bv. niet de gevraagde handelingen stellen, zoals het verwijderen van tapijten voor aanvang van de bestrijding, zodat de uitroeiing het meest effectief kan zijn.

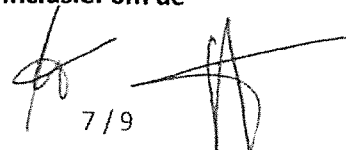
Daarom dacht ik dat het zinvol is om de bedwantsenplaag als agendapunt voor de komende Algemene Vergadering van Mede-eigenaars te voorzien.

Zou het raadzaam zijn om een stappen- en actieplan te bespreken dat moet gevolgd worden, en bij voorkeur gecontroleerd wordt, vooraleer een bestrijder langskomt zodat het succes op verdelging het grootst is? Kan er een drukmiddel, vb. boete naar analogie met verhuizen via lift zonder akkoord, opgelegd worden aan bewoners die de richtlijnen niet strikt volgen?

(..)"

Na beraad besluit de vergadering unaniem om:

- de Raad van Mede-Eigendom een mandaat te geven in ruime zin hieromtrent, inclusief om de



7 / 9

evaluatie van de noodzaak en uitvoerder te kiezen (zoals eventueel ECOB)

- alle behandelingen die nodig zijn te laten uitvoeren;
- alle kosten van vertraging/uitbreiding te leggen bij eigenaars van appartementen alwaar geen medewerking werd ontvangen voor de behandeling. De behandeling kan immers maar effectief zijn wanneer de volledige perimenter behandeld wordt.

13.06 SCHILDEREN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (2/3)

Dit punt wordt kort besproken.

Dit punt wordt verdaagd naar een ander moment.

13.07 AANPAKKEN INRIT NAAR GARAGE (2/3)

Dit punt wordt kort besproken.

Dit punt zal samen met de gevels bekeken worden.

13.08 VERLUCHTINGSSYSTEEM KELDERGANGEN (2/3)

Dit punt wordt kort besproken. Er is enkel bij regenweer soms lichte geurhinder.

13.09 VERFRAAIINGSWERKEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (INKOMHAL, GANGEN EN GARAGE) (2/3)

Dit punt werd hoger afgehandeld.

13.10 BRANDVERZEKERING : MAATSCHAPPIJ, TEKST POLIS, GEDEKTE RISICO'S, PREMIE, ()

Dit punt wordt kort besproken. De polis zal via de website beschikbaar gemaakt worden via de blogsectie.

13.11 CONTRACTEN MET DE ENERGIELEVERANCIERS VOOR GAS- EN ELEKTRICITEIT : MAATSCHAPPIJ, TEKST CONTRACT, TARIEVEN. ()

Dit punt wordt kort besproken. Het energiecontract is momenteel variabel, en maakt deel uit van een breder raamcontract. Tot 31 januari 2023 waren er vaste tarieven, waardoor bvb. men niet in aanmerking kwam voor het basispakket aardgas.

Het positieve is uiteraard wel dat tot en met januari 2023 de VME's onder ons beheer konden genieten van erg voordelige en historisch lage tarieven. Zo was het gastarief van december 2022 slechts 1/10^{de} van de toen geldende marktprijs. Iets wat uiteraard niet onbeperkt houdbaar was.

Ook nu werd maximaal het gewicht van de portefeuille (toch het equivalent van het verbruik van duizenden gezinnen) in de strijd gegooid om zo voordelig mogelijk te kunnen aanbesteden. Bij de heronderhandeling van de energiecontracten werd al het nodige gedaan om in het variabele tarief toch een zo voordelig mogelijke prijs te bedingen, waarbij de kans op grote stijgingen in de



mate van het mogelijke beperkt werd. Hieronder verwijzen we daaromtrent naar 'de factor'. Het gaat om een multiplier die ervoor kan zorgen dat de stijging van de marktprijs met 1 EUR voor een stijging met meer dan 1 EUR bij de eindklant op de factuur verschijnt. Dit is uiteraard gevaarlijk bij volatiele prijzen.

In de variabele tarieven die nu op de markt zijn, kan men verschillende onderdelen herkennen:

- (a) De jaarlijkse vaste vergoeding: dit is als het ware de abonnementsprijs
- (b) De groothandelsprijs: dit op basis van de notering op de energiemarkten – varieert dus
- (c) De factor: hiermee wordt de groothandelsprijs vermenigvuldigd
- (d) De vaste marge: hiermee wordt de groothandelsprijs x factor vermenigvuldigd.

Na aanbesteding kwamen volgende leverancier / tariefformules als meest voordelige eruit:

Elektriciteit: Elindus

- (a) : 15 EUR
- (b) : varieert
- (c) : 1
- (d) : 9,50 EUR

Rekenvoorbeeld: bij marktprijs 200 EUR / Mwh: 15 EUR vast + (200x1 + 9,50) EUR / MWh
= 15 EUR/jaar + 209,50 EUR/Mwh

Gas: Engie (enkel voor gebouwen die collectief op gas verwarmen uiteraard)

- (a) : 0 EUR
- (b) : varieert
- (c) : 1
- (d) : 3,80 EUR

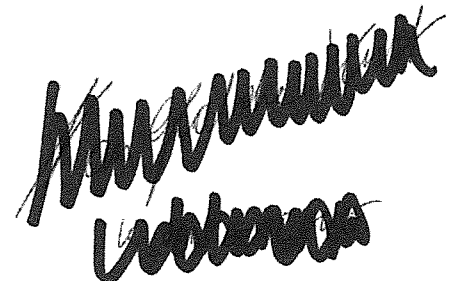
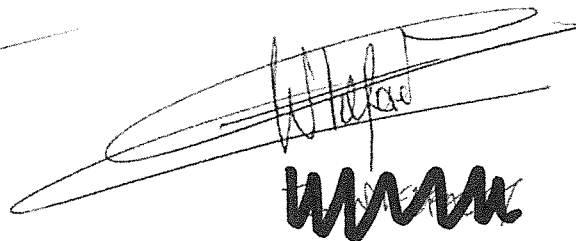
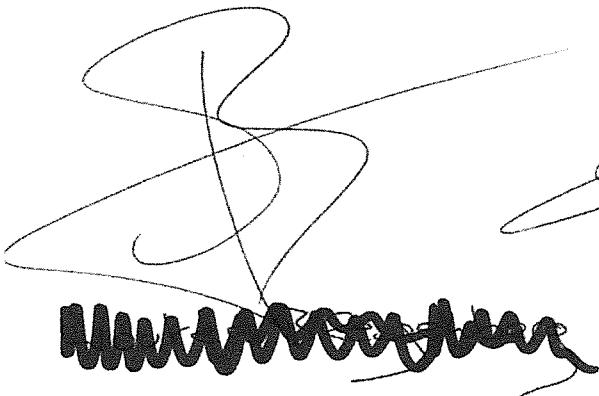
Rekenvoorbeeld: bij marktprijs 200 EUR / Mwh: een prijs van $0+(1 \times 200 + 3,80) = 203,80$ EUR/Mwh

Daarnaast zijn natuurlijk BTW, taksen en netkosten die er nog bijkomen ongeacht welke leverancier.

De contracten lopen 12 maanden, en zijn geldig voor VME's onder het beheer van ADDE.

14 LEZING EN ONDERTEKENING VERSLAG ()

De vergadering werd afgesloten omstreeks 22u.



Handwritten scribbles consisting of two lines of irregular, dark marks.

Handwritten scribbles consisting of a single line of irregular, dark marks.

Handwritten scribbles consisting of a single line of irregular, dark marks.

Jaarlijks verslag van de Raad van Mede-eigendom
april 2023 – maart 2024
(Artikel 577 – 8/1 Burgerlijk Wetboek)

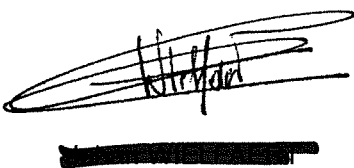
Samenstelling van de Raad van Mede-eigendom

~~_____~~

1. Zoals voorzien oefende de raad van mede-eigendom toezicht uit op de werking van de syndicus. Er dienden hieromtrent geen opmerkingen gemaakt te worden.
2. Hieronder een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen in en rond het gebouw:
 - Afvalbeheer/grofvuilophalingen: er werden grofvuilophalingen georganiseerd op 16/05/2023 en 05/09/2023. Op 14/11/2023 werd de gebruikte frituurolie opgehaald.
 - Sinds 01/01/2024 is er door IVAGO geen gemeenschappelijke grofvuilophaling meer voorzien. Bewoners dienen voortaan zelf hun grofvuil naar het recyclagepark te brengen of het tegen betaling te laten ophalen.
 - De beerputten werden op 25/05/2023 en 09/11/2023 geruimd en gereinigd.
 - Het onderhoud van de groene zone aan de achterkant van het gebouw gebeurde in augustus 2023.
 - Op 07/09/2023 werden de brandblusapparaten gecontroleerd en vervangen waar nodig.
 - Naar aanleiding van verschillende pakjesdiefstallen zal de syndicus nakijken of er een oplossing mogelijk is voor dit probleem.

- We wachten nog steeds op concrete richtlijnen (wetgeving) over de installatie van laadpalen voor elektrische wagens.
- Fluvius is begonnen met de vervanging van de oude gas- en elektriciteitsmeters door digitale meters. Dit gebeurt in verschillende fasen.
- Sinds 18/02/2023 zijn rookmelders nu ook verplicht in gemeenschappelijke ruimtes waarin zich een technische installatie bevindt. Daar elektriciteitsmeters ook als een technische installatie beschouwd worden zullen er in de gemeenschappelijke gangen op alle verdiepingen ook rookmelders geplaatst worden.
- Ook in 2023 werd de strijd tegen de bedwantsen noodgedwongen verder gezet. Dit kostte de gemeenschap € 13.257,80. Samengeteld met de voorgaande jaren kostte de plaag ons in totaal reeds € 36.703,55 (2020: € 8.109,00 – 2021: € 8.591,00 – 2022: € 6.745,75).

Voor de Raad van Mede-eigendom



A handwritten signature in black ink, followed by a thick black horizontal bar redacting the name of the signatory.



Gent, 18 april 2024

Verslag van de commissarissen van de rekeningen over het jaar 2023

Opgemaakt ten behoeve van de algemene vergadering van mede-eigenaars
van de residentie Groene Vallei

1. In uitvoering van Art. 577-8/2 van het burgerlijk wetboek werden door de aangestelde commissarissen van de rekeningen de voorziene nazichten en controles uitgevoerd op 18 april 2024.

2. Het gebruik en de stand van de bankrekeningen werd nagezien en juist bevonden.

Stand van de rekeningen

	<u>op 01/01/2023:</u>	<u>op 31/12/2023:</u>
➤ Werkingsrekening KBC:	€ 122.177,58	€ 70.558,60
➤ Reservekapitaal KBC:	€ 363.223,00	€ 550.146,86
➤ Termijnrekening AXA:	€ 375.033,64	€ 375.961,34

3. Het gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost werd correct toegepast in overeenstemming met de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

4. Er werden geen achterstallige betalingen van facturen vastgesteld.

5. Besluit:

De jaarrekening 2023 van de syndicus is volledig en correct. Alle informatie was voorhanden om het financieel beheer te beoordelen. Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd te beslissen over de goedkeuring ervan, evenals tot het verlenen van kwijting aan de commissarissen van de rekeningen en aan de syndicus over het boekjaar 2023. Ook wordt aan de algemene vergadering gevraagd over te gaan tot de verkiezing van één of meerdere commissaris(sen) van de rekeningen voor het jaar 2024.

Opgemaakt te Gent op 18 april 2024

[REDACTED]
Commissaris van de rekeningen

[REDACTED]
Commissaris van de rekeningen

