



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151
Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent
T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING DER
MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE CHANTAL VALERIE
OP DONDERDAG 22 FEBRUARI 2024 IN DE VERGADERZAAL VAN APARTHOTEL
CASTELNOU, GELEGEN TE 9000 GENT, KASTEELLAAN 51**

0 . Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus opent de algemene vergadering en verwelkomt alle aanwezigen op deze algemene vergadering.

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, er 9 van de 13 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 7.858 aandelen op 10 000.

Alle eigenaars werden per aangetekende dan wel gewone brief uitgenodigd op 07/02/2024. De uitnodiging, waarbij een volmachtformulier was gehecht, vermeldt de volledige agenda van de vergadering.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen
4. Financieel verslag boekjaar 2023: toelichting + goedkeuring
5. Eindbalans dd. 31/12/2023: toelichting + goedkeuring
6. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023
7. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023
8. Kwijting syndicus boekjaar 2023
9. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom
10. Mandaat syndicus + toelichting bij verhoging tarieven met € 0,50/privatief/maand
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Problematiek vervangen condenserende ketels / aanpassen schouwen: bespreking + stemming
13. Asbestinventaris algemene delen: toelichting
14. Wijziging Gft-inzameling IVAGO: toelichting
15. Bespreking budget 2024 + goedkeuring werkingsfonds 2024 + datum opeisbaarheid
16. Beslissing aanleg reservefonds
17. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t. de gemene delen
18. Varia

1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Tiberghien wordt unaniem verkozen tot voorzitter van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

De heer Tiberghien deelt mee geen voorzitter meer te zijn van het gebouw.
De syndicus dankt de heer Tiberghien voor al de jaren inzet voor het gebouw.
De heer Timmerman en mevrouw Nancy Strobbe zullen de contacten met de syndicus vanaf heden onderhouden.

2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

De syndicus wordt unaniem verkozen tot secretaris van de algemene vergadering. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

3. Benoeming commissaris van de rekeningen

De heer Tiberghien wordt unaniem verkozen tot commissaris van de rekeningen. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

4. Financieel verslag boekjaar 2023: toelichting + goedkeuring

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging een overzicht van de uitgaven boekjaar 2023 alsook een ontwerp van hun individuele eindafrekening.

De totale kosten van het boekjaar bedragen € 24.635,24 inclusief de jaarlijkse opbouw in het reservefonds ten belope van € 7.500,00. De opgevraagde provisies bedragen € 17.000,00 zodat het boekjaar werd afgesloten met een tekort van € 7.635,24.

Er is een tussenkomst van het reservefonds voor de modernisatie van de liften ten belope van € 17.224,96.

De boekhouding werd nagezien door de commissaris van de rekeningen die zijn akkoord verleent.

De algemene vergadering keurt de afrekening van het boekjaar 2023 unaniem goed. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

5. Eindbalans dd. 31/12/2023: toelichting + goedkeuring

De syndicus geeft toelichting bij de balans dd. 31/10/2023. De rekeningcommissaris heeft geen opmerkingen.

De balans wordt met unanimitéit goedgekeurd. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1)

6. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023

Er is op heden geen Raad van Mede-eigendom meer.

7. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023

De vergadering verleent unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor het uitgevoerde nazicht boekjaar 2023. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

8. Kwijting syndicus boekjaar 2022

De vergadering verleent unaniem kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer tijdens het boekjaar 2022. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

9. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom

Er is op heden geen Raad van Mede-eigendom meer. De vergadering bevestigt unaniem dit zo te willen houden.

10. Mandaat syndicus + toelichting bij verhoging tarieven met € 0,50/privatief/maand

De vergadering herbenoemt unaniem SYNDICUS.GENT bvba als syndicus van de Vereniging der mede-eigenaars Residentie Chantal en Valerie voor een bijkomende periode van één jaar, meer bepaald tot aan de volgende (rechtsgeldig samengestelde) statutaire algemene vergadering van 2025.

Het tarief van de vaste maandelijkse vergoeding wordt verhoogd met een € 0,50/maand/privatief. De syndicus ziet zich genoodzaakt over de gehele portefeuille deze aanpassing te doen gelet op een immense stijging van de kostprijs van de syndicussoftware. De aanpassing gaat in vanaf april 2023.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat en de tariefverhoging. Er is een volstreekte meerderheid vereist (50%+1). Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen.

11. Evaluatie leveringscontracten

De syndicus overloopt de vaste leveranciers.

De schoonmaak laat te wensen over. Er zijn steeds andere mensen die komen poetsen, de kwaliteit is niet in orde.

De ramen in de inkomhall worden niet gepoetst, ook de spiegels niet.

De poetsploeg wordt nog 6 maand de kans geboden.

Indien het na 6 maand niet betert, zal de syndicus kijken voor een alternatief, weliswaar binnen dezelfde prijscategorie.

12. Problematiek condenserende ketels / aanpassen schouwen

Dit punt werd reeds meerdere malen uitgesteld naar de volgende algemene vergaderingen.

1. Nieuwe schouwbuizen met behoud van nog niet defecte ketels

Er is plaats voor 2 à 3 individuele rookgasafvoerbuizen in de koker. Deze werken maken het noodzakelijk de leidingkoker wand in de bergingen gedeeltelijk open te maken teneinde de rookgasafvoerbuizen te kunnen plaatsen.

Voordeel is dat de bestaande ketels op 2 grote schouwbuizen in dienst kunnen blijven.

Indien later nog meer ketels dienen vervangen te worden moeten er bijkomende inox individuele rookafvoerbuizen geplaatst worden in de bestaande grote schouwbuizen.

2. Nieuwe schouwbuizen voor alle ketels ineens in de koker van de afvoerleidingen met behoud van nog niet defecte ketels

In de grotendeels vrije naastliggende koker worden 1 of 2 gemeenschappelijke inox rookgasafvoerbuizen geschikt voor condenserende ketels geplaatst. De bestaande schouwbuizen blijven behouden. Nadeel is dat de koker die uitgeeft op de badkamer gedeeltelijk moet opengebroken worden om de schouwbuizen te kunnen plaatsen en dat het horizontaal aansluitstuk tussen ketel en schouwbus door de badkamer zal passeren.

3. Mogelijkheid 3: nieuwe schouwbuizen voor alle ketels ineens inbegrepen vervanging van alle ketels

Alle bestaande schouwbuizen worden afgebroken en vervangen door 1 of 2 gemeenschappelijke inox rookgasafvoerbuizen geschikt voor condenserende ketels. Alle ketels moeten tegelijk vervangen worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om in 2025 optie 3 te kiezen.

De syndicus zal offertes aanvragen, de werken zullen toegewezen worden in de algemene vergadering van 2025.

Indien een ketel bij een mede-eigenaar tussentijds afgekeurd wordt mag deze een eigen schouwkanaal in de koker plaatsen en een condenserende ketel plaatsen op eigen kosten.

Verder dient deze eigenaar dan ook mee te dragen in de kosten voor de gemeenschappelijke schouw.

13. Asbestinventaris algemene delen: toelichting

Vanaf 01/05/2025 moet er voor elk gebouw van vóór 2001 een asbestinventaris van de gemene delen voorhanden zijn. De syndicus doet hiervoor het nodige.

14. Wijziging Gft-inzameling IVAGO: toelichting

Vanaf 01/01/2024 is het verplicht om het GFT afval afzonderlijk te sorteren in een GFT container. Voor gebouwen met meer dan 10 eenheden moet dit gebeuren middels een gemeenschappelijke container (indien er plaats voor is). Voor de residentie Chantal en Valerie zal dit dus individueel dienen te gebeuren. De Gft-containers kunnen individueel worden aangevraagd via de website van IVAGO (momenteel wel nog zeer veel vertraging), zolang de containers niet zijn geleverd mag het Gft-afval nog bij het restafval.

15. Bespreking budget 2024 + goedkeuring werkingsfonds 2023 + datum opeisbaarheid

De uitgaven voor 2024 worden geraamd op ongeveer € 25.729,00, inclusief de jaarlijkse opbouw van het reservefonds ten belope € 10.000/jaar.

De syndicus stelt dus voor het budget voor 2024 op te trekken naar € 19.500,00.

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. De opvraging zijn betaalbaar op 30 dagen. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 50%+1).

16. Beslissing aanleg reservefonds

De vergadering beslist unaniem de jaarlijkse opbouw in het reservefonds op te trekken naar 10.000,00. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Er zijn geen onthoudingen of tegenstemmen (vereiste meerderheid: 20%+1).

Deze aangroei zal worden verrekend via de eindafrekening van het boekjaar 2024.

17. Vragen of opmerkingen vanwege huurders m.b.t de gemene delen

Geen.

18. Varia

De voorzitter deelt mee dat de IVAGO zakken in de Chantal te vroeg buitengezet worden.

De algemene vergadering beslist om toelating te geven om de Fiber kabel op de voorgevel te laten monteren. De syndicus zal evenwel navragen of het mogelijk is dat de aansluiting in het appartement beperkt wordt tot een aansluiting en niet het plaatsen van een bakje.

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen.

[Handwritten signature]



SYNDICUS.GENT
APPARTEMENTSBEHEER
Kortrijksesteenweg 253
9000 Gent
09 375 27 94 - info@syndicus.gent

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Strubbe
Nancy

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]